

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021**

***PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES***

***Consolidated Financial Statements
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended December 31, 2022 and 2021</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN UNTUK
TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2022 DAN 2021
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK**

*DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR
THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022 AND 2021
PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk AND ITS SUBSIDIARIES*

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :/We, the undersigned :

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Alamat domisili sesuai KTP
Atau kartu identitas lain
Domicile as stated in ID Card
Nomor telepon kantor/Phone Number
Jabatan/Position | : Daniel Nainggolan
: Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
: Jl. Cereme 38 Cilandak RT/RW 005/003
Kel. Cilandak Barat Kec. Cilandak
Jakarta Selatan
: (021) 6453456-6454567
: Direktur/Director |
| 2. | Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Alamat domisili sesuai KTP
Atau kartu identitas lain
Domicile as stated in ID Card
Nomor telepon kantor/Phone Number
Jabatan/Position | : Cahyo Satriyo Prakoso
: Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
: Jl. Suryopranoto No. 2 RT/RW 004/008
Kel. Petojo Utara Kec. Gambir
Jakarta Pusat
: (021) 6453456-6454567
: Direktur/Director |
| 3. | Nama/Name
Alamat kantor/Office address

Alamat domisili sesuai KTP
Atau kartu identitas lain
Domicile as stated in ID Card
Nomor telepon kantor/Phone Number
Jabatan/Position | : Eddy Prastiyo
: Jl. Lodan Timur No. 7 Gedung Ecovention
Kel. Ancol Kec. Pademangan Jakarta Utara
: Komplek Kejagung Blok F 22 RT/RW 006/003
Kel. Pasar Minggu Kec. Pasar Minggu
Jakarta Selatan
: (021) 6453456-6454567
: Direktur/Director |

Menyatakan bahwa:

Declare that:

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 1. | Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk dan Entitas Anak; | 1. | We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements PT Pembangunan Jaya Ancol, Tbk and its subsidiaries; |
| 2. | Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; dan | 2. | The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Financial Accounting Standard in Indonesia; and |
| a. | Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar; | a. | All information has been fully and correctly disclosed in the Company's consolidated financial statements; |
| b. | Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. | The Company's consolidated financial statements do not contain false material information or facts, nor do they omit material information or facts. |
| 3. | Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern Perusahaan dan perusahaan anak. | 3. | We are responsible for the Company's and its subsidiaries' internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This is our declaration, which has been made truthfully.

Jakarta, 28 Maret 2023 / March 28, 2023

Direktur/Director

Direktur/Director

Direktur/Director



(Daniel Nainggolan)



(Cahyo Satriyo Prakoso)



(Eddy Prastiyo)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL, Tbk.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00232/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/III/2023

RSMIndonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan entitas anaknya ("Grup") terlampir, 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 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 Pembangunan Jaya Ancol Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022 and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and 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 of December 31, 2022, and their consolidated financial performance and 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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.

Aset Tetap Dalam Penyelesaian Proyek Perluasan Kawasan

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup mencatat Aset Tetap Dalam Penyelesaian (ATDP) Proyek Perluasan Kawasan sebesar Rp511.687 juta, dimana jumlah tersebut mencakup 13,14% dari total aset Grup.

Sesuai SAK di Indonesia, Grup diharuskan menguji penurunan nilai ATDP setiap akhir periode pelaporan. Pengujian yang dilakukan manajemen melibatkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan, khususnya asumsi mengenai tingkat diskonto dan data pembanding, yang dipengaruhi ekspektasi kondisi ekonomi dan pasar di masa depan, khususnya di Indonesia.

Pengungkapan Grup mengenai ATDP ini dijelaskan dalam Catatan 2.n, 16 dan 40.c atas laporan keuangan konsolidasian.

Prosedur audit kami mencakup, antara lain, memahami dan mengevaluasi desain dan implementasi pengendalian internal grup dan mengevaluasi jumlah terpulihkan ATDP dan menilai risiko kesalahan penyajian material yang melekat dengan mempertimbangkan tingkat ketidakpastian estimasi dan pertimbangan yang digunakan dan dalam menentukan asumsi yang diterapkan.

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.

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

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, 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.

Asset in Progress of Area Expansion Project

On December 31, 2022, the group recorded Asset in Progress of Area Expansion Project of Rp511,687 million, which represents 13.14% of the Group's total assets.

Under Indonesian Financial Accounting Standards, the Group is required to test the amount of Asset in Progress for impairment at the end of reporting period. The testing that management performs involves significant estimates and judgement, especially assumption on discount rate and comparison data, which are affected by expected future market or economic conditions, particularly those in Indonesia.

The Group's disclosures on Asset in Progress are set out in Note 2.n, 16 and 40.c on the consolidated financial statements.

Our audit procedures included, understand and evaluate design and implementation of the group internal control and evaluate the recoverable amount of Asset in Progress and assessed inherent risk of material misstatement by considering the degree of estimation uncertainty and the judgement used in determining assumptions to be applied.

Other information

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

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

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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.

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.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information 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 based on the applicable laws and regulations.

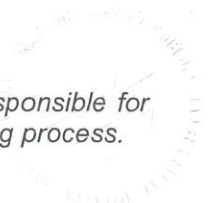
Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this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

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.
- Memeroleh 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 Standards on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing, we exercise professional judgement 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.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Maxson Hakim Wijaya

Nomor Izin Akuntan Publik: AP1680/
Public Accountant License Number: AP1680

Jakarta, 28 Maret 2023/March 28, 2023



00232

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION**
As of December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	3, 38, 42, 43	506,061	843,468	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	4, 38, 42	7,196	221	Related Parties
Pihak Ketiga	4, 42	26,042	36,739	Third Parties
Piutang Lain-lain - Pihak Ketiga	5, 42	7,659	12,418	Other Receivables - Third Parties
Persediaan	6	6,052	6,796	Inventories
Uang Muka	7	834	1,525	Advances
Pajak Dibayar di Muka	8.a	5,815	52,050	Prepaid Taxes
Biaya Dibayar di Muka	10	1,844	592	Prepaid Expenses
Aset Lain-lain		2,560	--	Other Assets
Jumlah Aset Lancar		564,063	953,809	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang Usaha - Pihak Ketiga	4, 42	76	1,896	Accounts Receivable - Third Parties
Aset Pajak Tangguhan	8.d	568	1,477	Deferred Tax Assets
Investasi pada Ventura Bersama	11	6,578	8,696	Investment in Joint Ventures
Investasi pada Entitas Asosiasi	12	26,361	353,056	Investment in Associates
Investasi Jangka Panjang Lainnya	13, 42	184,125	638	Other Long-Term Investment
Aset Real Estat	14	279,372	276,579	Real Estate Assets
Properti Investasi	15	213,638	219,353	Investment Properties
Aset Tetap	16	2,509,438	2,497,192	Fixed Assets
Aset Hak Guna	17	85,316	90,009	Right of Use Assets
Aset Lain-lain	18	23,249	21,370	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		3,328,721	3,470,266	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		3,892,784	4,424,075	TOTAL ASSETS

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITION (Continued)
As of December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

	Catatan/ Notes	2022	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	19, 38, 42	764	764	Related Parties
Pihak Ketiga	19	6,737	14,794	Third Parties
Utang Lain-lain				Other Payables
Pihak Berelasi	20, 38, 42	--	1,449	Related Parties
Pihak Ketiga	20, 42	14,069	34,248	Third Parties
Utang Pajak	8.b	44,104	36,006	Taxes Payable
Beban Akrual dan Provisi	21, 42	376,438	402,723	Accrued Expenses and Provision
Liabilitas Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Liabilities- of Current Maturities
Utang Bank	22	388,563	--	Bank Loan
Liabilitas Sewa	17	2,294	2,191	Lease Liabilities
Utang Obligasi	23, 42	--	515,674	Bonds Payable
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	102,654	109,177	Unearned Revenues and Customer Advances
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		935,623	1,117,026	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-Term Liabilities- Net of Current Maturities
Utang Bank	22, 42	513,141	900,776	Bank Loans
Utang Obligasi	23, 42	214,543	214,097	Bonds Payable
Pendapatan Diterima di Muka dan Uang Muka Pelanggan	24	323,827	350,372	Unearned Revenues and Customer Advances
Liabilitas Sewa	17	99,360	99,379	Lease Liabilities
Liabilitas Pajak Tanggungan	8.d	140,521	124,712	Deferred Tax Liabilities
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	25	6,726	7,372	Guarantee and Other Customer Deposit
Liabilitas Imbalan Kerja	26	98,114	117,522	Employee Benefits Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1,396,232	1,814,230	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		2,331,855	2,931,256	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK:				EQUITY ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT:
Modal Saham				Share Capital
Modal Dasar sebesar 5.759.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dengan nilai nominal masing-masing Rp500 (Rupiah penuh) per saham serta 5.759.999.996 saham seri C dengan nilai nominal Rp250 (Rupiah penuh) per saham				Authorized Capital of 5,759,999,998 shares consisting of 1 series A share, 1 series B share with par value Rp500 (full of Rupiah) per share, respectively, and 5,759,999,996 series C shares with par value Rp250 (full of Rupiah) per share
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh sebesar 1.599.999.998 saham terdiri dari 1 saham seri A, 1 saham seri B dan 1.599.999.996 saham seri C	27	400,000	400,000	Subscribed and Fully Paid Capital 1,599,999,998 shares consisting of 1 series A share, 1 series B share and 1,599,999,996 series C shares
Tambahan Modal Disetor	28	40,404	40,404	Additional Paid-in Capital
Komponen Ekuitas Lainnya		2,427	2,352	Other Equity Component
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		40,916	40,916	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		1,062,219	992,584	Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		1,545,966	1,476,256	Total Equity Attributable to the Owners of Parent
Kepentingan Non-pengendali	29	14,963	16,563	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		1,560,929	1,492,819	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3,892,784	4,424,075	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPRESIFLAIN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Rupiah Penuh, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Full of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
Pendapatan Usaha	30, 38	957,879	389,342	Revenues
Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung	31	(413,860)	(289,448)	Cost of Revenues and Direct Costs
LABA BRUTO		544,019	99,894	GROSS PROFIT
Penghasilan Bunga		12,383	16,096	Interest Income
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	16	--	103	Gain on Sale of Fixed Asset - Net
Penghasilan Lainnya	32	53,833	24,632	Other Income
Kerugian Selisih Kurs - Bersih		(339)	(6)	Loss on Foreign Exchange - Net
Beban Penjualan	33	(24,561)	(9,102)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	33	(224,713)	(193,939)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain	34	(68,710)	(60,575)	Other Expenses
LABA (RUGI) USAHA		291,912	(122,897)	PROFIT (LOSS) FROM OPERATION
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi	12	(10,042)	(14,502)	Equity in Net Loss from Associate
Bagian Laba (Rugi) Bersih Ventura Bersama	11	(510)	1,788	Equity in Net Gain (Loss) from Joint Venture
Beban Keuangan	35	(89,428)	(106,043)	Financial Charges
Beban Pajak Final	9	(10,432)	(5,292)	Final Tax Expense
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		181,500	(246,946)	PROFIT (LOSS) BEFORE TAX
Beban Pajak Penghasilan	8.c	(29,000)	(29,435)	Income Tax Expenses
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN		152,500	(276,381)	NET PROFIT (LOSSES) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPRESIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos - pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi:				Items that Will Not Be Reclassified Subsequently to Profit or Loss
Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti - Bersih Setelah Pajak	26	(2,399)	10,292	Remeasurement of Defined Benefits Plan - Net of Tax
Penghasilan Kompresif Lain atas Entitas Asosiasi	12	--	2	Share in Other Comprehensive Income of Associate
Kerugian yang Belum Direalisasi dari Aset Keuangan pada Nilai Wajar	13	(82,182)	--	Unrealized loss on financial assets at fair value
Jumlah Penghasilan (Rugi) Kompresif Lain Setelah Pajak		(84,581)	10,294	Total Other Comprehensive Income (Losses) - Net of Tax
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPRESIF TAHUN BERJALAN		67,919	(266,087)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOMES (LOSSES) FOR THE YEAR
LABA (RUGI) BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET PROFIT (LOSSES) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		154,228	(275,021)	Owners of the Parent
Kepentingan Non-pengendali		(1,728)	(1,360)	Non-Controlling Interest
JUMLAH		152,500	(276,381)	TOTAL
LABA (RUGI) KOMPRESIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE INCOMES (LOSSES) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		69,635	(264,742)	Owners of the Parent
Kepentingan Non-pengendali	29	(1,716)	(1,345)	Non-Controlling Interest
JUMLAH		67,919	(266,087)	TOTAL
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)	36	96	(172)	BASIC INCOMES (LOSSES) PER SHARE (Full of Rupiah)

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to the Owner of the Parent											
Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid- In Capital											
Saldo Laba/ Retained Earning											
Selisih antara Aset dan Liabilitas											
Catatan/ Notes	Modal Saham/ Share Capital	Agió Saham/ Share Premium	Pengampunan Pajak/ Differences between Assets and Liabilities of Tax Amnesty	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated *)	Komponen Ekuitas Lainnya/ Other Equity Component	Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non- Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
	Saldo Tanggal										Balance as of
	31 Desember 2020	400,000	36,709	3,695	40,916	1,257,326	2,352	1,740,998	20,788	1,761,786	December 31, 2020
Dividen Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	--	(2,880)	(2,880)	(2,880)	Dividend of Subsidiary
Rugi Bersih Tahun Berjalan		--	--	--	--	(275,021)	--	(275,021)	(1,360)	(276,381)	Net Losses For The Year
Penghasilan Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	--	10,279	--	10,279	15	10,294	Other Comprehensive Income For The Year
Saldo Tanggal										Balance as of	
	31 Desember 2021	400,000	36,709	3,695	40,916	992,584	2,352	1,476,256	16,563	1,492,819	December 31, 2021
<i>Additional Capital</i>											
Tambahan Modal Pada Entitas Anak	29	--	--	--	--	--	--	--	191	191	in Subsidiaries
Dampak Dilusi Saham	29	--	--	--	--	75	75	(75)	--	--	Stock Reattribution Impact
Laba Bersih Tahun Berjalan		--	--	--	--	154,228	--	154,228	(1,728)	152,500	Net Profit For The Year
Kerugian Komprehensif Lain Tahun Berjalan		--	--	--	--	(84,593)	--	(84,593)	12	(84,581)	Other Comprehensive Loss For The Year
Saldo Tanggal										Balance as of	
	31 Desember 2022	400,000	36,709	3,695	40,916	1,062,219	2,427	1,545,966	14,963	1,560,929	December 31, 2022

*) Termasuk Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti

*) Included Remeasurement of Defined Benefit Plan

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

The accompanying notes form an integral part of these
 consolidated financial statements as a whole

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF CASH FLOWS**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI				OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan		891,416	422,862	Receipt from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(410,853)	(254,360)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran kepada Karyawan		(142,989)	(141,987)	Payment to Employees
Kas Dihilangkan dari Operasi		337,574	26,515	Cash Generated from Operations
Pendapatan Bunga		12,383	16,096	Interest Received
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan		(77,736)	(102,417)	Payment for Finance and Interest Expenses
Penerimaan Restitusi Pajak Penghasilan	8.e	43,805	--	Receipt from Income Tax Restitution
Pembayaran Pajak Penghasilan		(2,334)	(24,177)	Payment for Income Taxes
Penerimaan Klaim Asuransi		--	976	Insurance Claim Received
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		313,692	(83,007)	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS INVESTASI				INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan Pengembalian Investasi pada Ventura Bersama	11	3,608	--	Receipt Return on Investment in Joint Venture
Penempatan Investasi pada Ventura Bersama	11	(2,000)	--	Placement on Investment in Joint Venture
Penerimaan Dividen	12	--	7,201	Receipt of Dividen
Perolehan Aset Tetap	16, 44	(118,686)	(38,354)	Acquisition of Fixed Assets
Hasil Penjualan Aset Tetap	16	--	103	Refund from Selling of Fixed Assets
Perolehan Aset Takberwujud	18, 44	(302)	(1,181)	Acquisition of Intangible Assets
Penempatan Deposito Berjangka	18, 44	(2,560)	--	Placement on Time Deposits
Penempatan Dana Dibatasi Penggunaannya - Bersih	18, 44	(6,427)	--	Placement on Restricted Funds - Net
Pencairan Aset Keuangan Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi		--	1,000	Disbursement Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(126,367)	(31,231)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI				CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN				FINANCING ACTIVITIES
Pembayaran Liabilitas Sewa	17	(8,732)	--	Payment of Lease Liabilities
Pembayaran Utang Bank Jangka Pendek	22	--	(211,000)	Payments of Short Term Bank Loans
Penerimaan Utang Bank Jangka Panjang	22	--	516,000	Received from Long Term Bank Loans
Pembayaran Provisi Bank	22	--	(4,416)	Payment for Bank Provision
Pembayaran Utang Obligasi	23	(516,000)	(400,000)	Payment of Bonds Payable
Penerimaan Utang Obligasi	23	--	728,237	Received from Bonds Payable
Pembayaran Penerbitan Obligasi	23	--	(1,389)	Payment of Issuance of Bonds
Pembayaran Dividen Entitas Anak	29	--	(2,880)	Payment of subsidiaries dividends
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		(524,732)	624,552	Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(337,407)	510,314	NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		843,468	333,154	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		506,061	843,468	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Informasi transaksi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 44.

Information of non-cash transaction is presented in Note 44.

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

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements as a whole

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. Umum

1. General

1.a. Pendirian Perusahaan

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 33 tanggal 10 Juli 1992 yang dibuat dihadapan Notaris pengganti Achmad Abid, S.H., Notaris di Jakarta, yang kemudian telah diperbaharui dengan Akta No. 98 tanggal 22 Agustus 1992 dan Akta No. 134 tanggal 8 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian dan perubahan ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan surat keputusannya No. C2-7514.HT.01.01.TH.92 tanggal 11 September 1992, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 95, tanggal 27 November 1992, Tambahan No. 6071. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir dengan Akta Notaris No. 90 tanggal 24 Agustus 2020 dibuat oleh Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta, antara lain mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No.AHU-0158739.AH.01.11 Tahun 2020 tanggal 21 September 2020.

Pada awalnya, dalam rangka pengembangan kawasan Ancol sebagai kawasan wisata terpadu, pada tahun 1966, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Pemda DKI) menunjuk PT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) sebagai Badan Pelaksana Pembangunan Proyek Ancol (BPPP Ancol) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya No.1b/3/1/26/1966 tanggal 19 Oktober 1966. Pada tahun 1966, BPPP memulai kegiatan operasinya secara komersial. Pada tanggal 10 Juli 1992, status BPPP Ancol diubah menjadi suatu badan hukum, yaitu menjadi PT Pembangunan Jaya Ancol, dengan komposisi kepemilikan sahamnya adalah Pemda DKI sebesar 80% dan PT Pembangunan Jaya sebesar 20%.

Sesuai dengan pasal 3 (tiga) Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah berusaha dalam bidang pembangunan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

1.a. The Company's Establishment

PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk ("the Company") was established based on Deed No. 33 dated July 10, 1992 which had been put forth into notarial deed by replacement Notary, Achmad Abid, S.H., Notary in Jakarta, than amended by Deed No. 98 dated August 22, 1992 and No. 134 dated September 8, 1992 by Notaris Sutjipto, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of establishment and amendments were approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in his decision letter No.C2-7514.HT.01.01.TH.92 dated September 11, 1992, and were published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 95, dated November 27, 1992, Supplement No. 6071. The Company's Articles of Association have been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 90 dated August 24, 2020 made by Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta, among others regarding changes to the Company's articles of association. The amendment to the articles of association has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No.AHU-0158739.AH.01.11 Year 2020 dated September 21, 2020.

Initially regarding to the development of Ancol area as an integrated tourism region, in 1966, Government of Jakarta (Pemda DKI) appointed PT Pembangunan Ibu Kota Jakarta Raya (PT Pembangunan Jaya) as "Executory Body of Ancol Project Development (BPPP Ancol)" based on the Decision Letter of the Governor of Special Region Jakarta Raya Capital No.1b/3/1/26/1966 dated October 19, 1966. In 1996, BPPP started its commercial operations. On July 10, 1992, the status of BPPP Ancol had been changed become a legal entity called PT Pembangunan Jaya Ancol, with share ownership structure consisting of 80% for Pemda (local government) DKI and 20% for PT Pembangunan Jaya.

In accordance to article 3 (three) of the Company's Articles of Association, the scope of its activities is to engage in real estate development and services. In compliance with its scope of activities, the Company has engaged in the following activities:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- Menjalankan usaha-usaha di bidang pembangunan, antara lain dapat bertindak sebagai pengembang, pemborong pada umumnya, dan pengembang wilayah pemukiman;
- Menjalankan usaha di bidang jasa, yaitu konsultasi bidang perencanaan dan pengawasan pembangunan.

Pada saat ini Perusahaan dan Entitas Anak ("Grup") berusaha dalam bidang:

- Real estat, yaitu pembangunan, penjualan dan penyewaan bangunan dan penjualan tanah kavling;
- Pariwisata, termasuk mengelola taman bermain dan arena rekreasi, pasar seni dan dermaga.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merupakan entitas induk utama Perusahaan.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Gedung Ecovention, Jl. Lodan Timur No. 7 Kel. Ancol Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara.

1.b. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 46 tanggal 19 Agustus 2022 dan No. 76 tanggal 30 Agustus 2021, susunan pengurus Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama	Thomas Trikasih Lembong *)
Komisaris	Sutiyoso Geisz Chalifah
*) Merangkap sebagai Komisaris Independen	

	<u>2022</u>
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama	Winarto
Direktur	RM Cahyo Satriyo Prakoso Daniel Nainggolan Eddy Prastyo

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan No. 001/KOM-PJA/X/2022 dan No. 01/KOM-PJA/IX/2021, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

- Conduct real estate development amongst others, as developer, brones and general contractor for residential areas;
- Conduct consultancy services, such as land development planning and control.

Currently, the Company and its Subsidiaries ("the Group") activities comprise of:

- Real estate development, such as sale and lease of buildings and sale of land;
- Tourism, include managing attractions and recreation area, art market and dock.

The Government of the Province of DKI Jakarta is its ultimate parent entity of the Company.

The Company is domiciled in Jakarta with head office located at Ecovention Building, Jl. Lodan Timur No. 7 Ancol, Pademangan District, North Jakarta.

1.b. Board of Commissioners, Directors and Employees

Based on Deed No. 46 dated August 19, 2022 and No. 76 dated August 30, 2021, the composition of the Company's management as of December 31, 2022 and 2021 respectively, are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
			<u>Board of Commissioners</u>
	Thomas Trikasih Lembong *)	Thomas Trikasih Lembong *)	President Commissioner
	Sutiyoso	Trisna Muliadi	Commissioners
	Geisz Chalifah	Geisz Chalifah	
*) Merangkap sebagai Komisaris Independen		*) Concurrently as Independent Commissioner	

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
			<u>Directors</u>
	Winarto	Teuku Sahir Syahali	President Director
	RM Cahyo Satriyo Prakoso	Wing Antariksa	Directors
	Daniel Nainggolan	Budi Santoso	
	Eddy Prastyo	Suparno	
		Febrina Intan	

Based on Board of Commissioners Decision Letter 001/KOM-PJA/X/2022 and 01/KOM-PJA/IX/2021, the composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022	2021	
Ketua	Thomas Trikasih Lembong	Thomas Trikasih Lembong	Chairman Members
Anggota	Teti Eko Pratiwi	Jundariatin Rowi	
	Otto Fikri Septianto	Otto Fikri Septianto	

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

The Company's Secretary as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022	2021	
Sekretaris Perusahaan	Agung Praptono	Yosep Prihartono Sanjaya	Corporate Secretary

Ketua Satuan Pengendalian Internal Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah Farida Kusuma R.

The Chief of the Company's Internal Audit as of December 31, 2022 and 2021 is Farida Kusuma R.

Jumlah karyawan per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing adalah 641 dan 721 (tidak diaudit).

As of December 31, 2022 and 2021, number of employees are 641 and 721, respectively (unaudited).

1.c. Entitas Anak

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan Entitas Anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

1.c. Subsidiaries

In these consolidated financial statements, the Company and its Subsidiaries are collectively referred to as "the Group".

Perusahaan memiliki pengendalian atas entitas anak sebagai berikut:

The Company has control over the following subsidiaries:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Usaha/ Nature of Business	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		2022		2021	
			Langsung/ Direct %	Tidak Langsung/ Indirect %	Jumlah Aset/ Total Assets (Rp Juta/ Million)	Laba (Rugi) Bersih/ Net Income (Loss) (Rp Juta/ Million)	Jumlah Aset/ Total Assets (Rp Juta/ Million)	Laba (Rugi) Bersih/ Net Income (Loss) (Rp Juta/ Million)
PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA)	Pariwisata/ Tourism	1972	99.99	--	2,226,389	361,231	2,128,635	(49,724)
PT Seabreeze Indonesia (PT SI)	Pariwisata, Perdagangan dan Jasa/ Tourism, Trading, and Services	1972	97.81	0.32	42,801	464	45,291	(9,389)
PT Jaya Ancol (PT JA)	Pariwisata/ Tourism	2009	99.00	1.00	11,151	(660)	11,811	(491)
PT Sarana Tirta Utama (PT STU)	Jasa Penjernihan dan Pengelolaan Air Bersih, Limbah, dan Pendistribusian Air Bersih/ Services, Clean Water Purification and Management, Waste, Clean Water Distribution	2010	65.00	--	34,439	(3,766)	38,025	(1,835)
PT Jaya Ancol Pratama Tol (PT JAPT)	Pembangunan Tol dan Jasa/ Highway Construction and Services	2011	--	60.00	10,849	(1,030)	11,878	(851)
PT Taman Impian (PT TI)	Pariwisata/ Tourism	2012	--	100.00	10,259	1,685	8,573	136
PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner (PT GALK)	Jasa Konsultan/ Consultant Services	2012	--	100.00	545	(38)	583	(102)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Semua entitas anak berdomisili di Jakarta.

PT TIJA mengelola pintu gerbang, taman dan pantai, dunia fantasi, kolam renang, pertunjukan binatang, penginapan wisata, dan penjualan *merchandise*.

Berdasarkan Akta No. 53 tanggal 20 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, pemegang saham PT TIJA menyetujui untuk menerbitkan 1.179 lembar saham baru nilai nominal seluruhnya senilai Rp117.937, dan sehubungan dengan hal tersebut maka modal ditempatkan dan disetor akan berubah dari sebesar Rp5.721 menjadi Rp6.700. Akta perubahan ini telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0440151 Tahun 2021 tanggal 24 Agustus 2021.

Modal dasar PT TIJA sebesar Rp689.998 ditempatkan dan disetor penuh sebanyak 6.899 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 per saham, dengan komposisi sebagai berikut:

- Perusahaan memiliki 99,9999976% atau sebanyak 6.899. saham dengan nilai sebesar Rp689.998.
- PT Pembangunan Jaya memiliki 0,0000024% atau sebanyak 168 saham dengan nilai sebesar Rp16.800 (Rupiah penuh).

PT SBI mengelola penginapan wisata dan sarana transportasi di Kepulauan Seribu, restoran, pertunjukan binatang keliling dan penyewaan lahan.

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 13 Januari 2022 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., pemegang saham PT SBI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dengan menerbitkan 844.214 lembar saham baru dengan nominal seluruhnya sebesar Rp21.105, yang diambil bagian oleh:

- Perusahaan sebesar Rp20.846;
- Tn. Slamet Budisukrisno sebesar Rp9;
- PT TIJA sebesar Rp68; dan
- Tn. Wardiman sebesar Rp182.

Akta perubahan di atas telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat No. AHU-AH.01.03-0075810 tanggal 3 Februari 2022.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

All of subsidiaries are domiciled in Jakarta.

PT TIJA manages entrance gate, recreational parks and beaches, dunia fantasi, swimming pool, animal shows, lodging, and merchandise selling.

Based on Deed No. 53 dated August 20, 2021 made before Notary Aulia Taufani, S.H., Notary in South Jakarta, the shareholders of PT TIJA agreed to issue 1,179 new shares with a total nominal value of Rp117,937, and in connection with this, the issued and paid-up capital will change from Rp5,721 to Rp6,700. This amendment deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. AHU-AH.01.03-0440151 Year 2021 dated August 24, 2021.

The authorized capital of PT TIJA amounted to Rp689,998 issued and fully paid capital amounted to 6,899 shares with par value of Rp100 per share with share ownership as follows:

- The Company owns 99.9999976% or 6,899 shares amounting to Rp689,998.
- PT Pembangunan Jaya owns 0.0000024% or 168 shares amounting to Rp16,800 (full of Rupiah).

PT SBI manages the lodging and transportation at the Kepulauan Seribu, restaurant, animal travel shows and land rent.

Based on Deed No. 28 dated January 13, 2022 from Notary Aulia Taufani, S.H., PT SBI shareholders approved the increase in issued and paid-up capital by issuing 844,214 new shares with a total nominal value of Rp21,105, which were subscribed by:

- the Company amounting to Rp20,846;
- Mr. Slamet Budisukrisno amounting to Rp9;
- PT TIJA amounting to Rp68; and
- Mr. Wardiman amounting to Rp182.

The amendment deed above has been received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through letter No. AHU-AH.01.03-0075810 dated February 3, 2022.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dengan demikian, persentase kepemilikan Perusahaan dan TIJA pada SBI berubah menjadi masing-masing sebesar 97,81% dan 0,32%.

PT JA bergerak di bidang pariwisata. Berdasarkan Akta No. 30 tanggal 15 Mei 2019 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui pengurangan modal dasar PT JA dari sebesar 520.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp520.000 menjadi 1.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor PT JA dari 155.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp155.600 menjadi 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300 dengan bagian pemegang saham PT PJA sebesar Rp297 dan PT TIJA sebesar Rp3. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034059.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 30 Juni 2019.

Berdasarkan Akta No.15 tanggal 11 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai perubahan anggaran dasar, pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dari 1.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp1.000 menjadi 10.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp10.000 serta menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor dari 300 lembar saham dengan nilai seluruhnya sebesar Rp300 menjadi 4.600 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp4.600 yang diambil bagian oleh Perusahaan sebesar Rp4.257 dan PT TIJA sebesar Rp43. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0102020.AH.01.02 tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

Pada tahun 2011, PT JA bersama dengan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol mendirikan PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 60% dan 40%. Pada tahun 2019 PT JAPT berdasarkan Akta No. 29 tanggal 15 Mei 2019 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar,

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Thus, the Company and TIJA's ownership percentages in SBI changed to 97.81% and 0.32%, respectively.

PT JA operates in tourism. Based on Deed No. 30 dated May 15, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the amendment to the articles of association, in its decision PT JA through shareholders agreed to reduce PT JA's authorized capital from 520,000 shares with a total nominal value amounted to Rp520,000 into 1,000 shares with total nominal value amounted to Rp1,000, and approve the reduction of PT JA's issued and paid up capital from 155,600 shares with a total nominal value amounted to Rp155,600 to 300 shares with a total value of Rp300 with shareholders of PT PJA in the amount of Rp297 and PT TIJA in the amount of Rp3. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0034059.AH.01.02. year 2019 dated June 30, 2019.

Based on Deed No.15 dated November 11, 2019 of Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the changes on Articles of Association, the shareholders agreed to increase authorized capital from 1,000 shares with total nominal value amounted to Rp1,000 to 10,000 shares with total nominal value amounted to Rp10,000 and approve to increase issued and paid up capital from 300 shares with a total value of Rp300 to 4,600 shares with a total value of Rp4,600 which taken part by the Company amounting to Rp4,257 and PT TIJA amounting to Rp43. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its Decision Letter No. AHU-0102020.AH.01.02 year 2019 dated December 6, 2019.

In 2011, PT JA incorporated with PT Jaya Konstruksi Pratama Tol established PT Jaya Ancol Pratama Tol (JAPT) with a percentage of ownership of 60% and 40% respectively. In 2019, PT JAPT based on Deed No. 29 dated May 15, 2019 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding amendments to the articles of association, agreed to reduce the authorized

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

menyetujui pengurangan modal dasar dari sebesar 429.250 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp429.250 menjadi 50 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp50, serta menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor dari 235.625 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp235.625 menjadi 15 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp15 yang diambil bagian oleh PT JA sebesar Rp9 dan PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (PT JKPT) sebesar Rp6. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0034060.AH.01.02. tahun 2019 tanggal 29 Juni 2019.

PT STU bergerak di bidang jasa pengelolaan air bersih, khususnya menyelenggarakan penjernihan dan pengelolaan air bersih dan limbah, pengadaan dan penyaluran dan pendistribusian air bersih. Perusahaan bersama dengan PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) mendirikan PT STU dengan kepemilikan masing-masing sebesar 65% dan 35%.

PT TI bergerak di bidang pariwisata. Pada tahun 2012, PT TIJA bersama dengan PT JA mendirikan PT TI dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99% dan 1%.

Berdasarkan Akta No.1 dari Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta 1 April 2021, ruang lingkup kegiatan PT GALK adalah jasa konsultasi manajemen. Pada tahun 2014, PT TI mengakuisisi 70% kepemilikan di PT GALK, sebelumnya entitas asosiasi, dan PT JA menambah kepemilikan 5% di PT GALK sehingga Perusahaan secara tidak langsung memiliki PT GALK 100%. Pada tahun 2021 PT GALK berdasarkan Akta No. 21 tanggal 23 Februari 2021 dihadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., tentang perubahan anggaran dasar, menyetujui peningkatan modal dasar dari sebesar 3.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.000 menjadi 3.820 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp3.820, yang diambil bagian oleh PT TI sebesar Rp3.629 dan PT JA sebesar Rp191. Perubahan anggaran dasar tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0128568. tahun 2021 tanggal 26 Februari 2021.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

capital from 429,250 shares with a total nominal value amounted to Rp429,250 to 50 shares with a total nominal value amounted to Rp50, and agreed to reduce issued and paid up capital from 235,625 shares with a total nominal value amounted to Rp235,625 to 15 shares with a total value amounted to Rp15 which taken part by PT JA amounting to Rp9 and PT Jaya Konstruksi Pratama Tol (PT JKPT) amounting to Rp6. The amendment to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia its Decision Letter No. AHU-0034060.AH.01.02. year 2019 dated June 29, 2019.

PT STU operates in water treatment services, especially manages and supply clean water, purification, drainaton and water supply and distribution. The Company and PT Jaya Teknik Indonesia (PT JTI) established PT STU with the percentage of ownership 65% and 35%, respectively.

PT TI operates in tourism. In 2012, PT TIJA incorporated with PT JA established PT TI with the percentage of ownership 99% and 1%, respectively.

Based on Deed No.1 of Aulia Taufani, S.H., Notary in Jakarta April 1, 2021, the scope of the PT GALK's activities is management consulting services. In 2014, PT TI acquired 70% ownership in PT GALK, previously an associate, and PT JA added 5% ownership in PT GALK, with result the Company indirectly own 100% of PT GALK. On 2021 PT GALK based on Deed No. 21 date February 23, 2021 by Notary Aulia Taufani, S.H., regarding amendments to the articles of association, approved an increase in authorized capital from 3,000 shares with a total nominal value of Rp3,000 to 3,820 shares with a total nominal value of Rp3,820, which taken part by PT TI in the amount of Rp3,629 and PT JA in the amount of Rp191. The amandement to the articles of association has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No.AHU-AH.01.03-0128568. year 2021 on February 26, 2021.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1.d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 22 Juni 2004, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-1915/PM/2004 untuk melakukan penawaran umum atas 800.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 2 Juli 2004, saham tersebut telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia).

Pada tanggal 30 Juni 2005, sejumlah saham Perusahaan seri C sejumlah 799.999.998 lembar saham telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Pada tanggal 13 April 2006 para pemegang saham memutuskan pemecahan nilai nominal setiap saham seri C dari Rp500 (Rupiah penuh) menjadi Rp250 (Rupiah penuh) per saham. Sehingga jumlah saham seri C berubah menjadi 1.599.999.996 lembar saham.

1.e. Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan juga telah menerbitkan obligasi dengan jumlah nilai seluruhnya sebesar Rp731.000 pada tahun 2021, Rp269.000 pada tahun 2019 serta Rp1.000.000 pada tahun 2018 dan 2016 yang dibagi atas 4 (empat) seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/ Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor (Tahun/ Years)	Tanggal Penerbitan/ Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
1	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap I Tahun 2016/ Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase I Year 2016 Seri/ Series A	250.000	8,10%	PEFINDO	id AA-	3	20 September 2016/ September 20, 2016	29 September 2019/ September 29, 2019	Lunas/ Paid
	Seri/ Series B	50.000	8,20%	PEFINDO	id AA-	5	20 September 2016/ September 20, 2016	29 September 2021/ September 29, 2021	Lunas/ Paid
2	Obligasi Berkelanjutan I Jaya Ancol Tahap II Tahun 2018/ Sustainable Bond I Jaya Ancol Phase II Year 2018 Seri/ Series A	350.000	6,30%	PEFINDO	id AA-	1	18 Mei 2018/ May 18, 2018	23 Mei 2019/ May 23, 2019	Lunas/ Paid
	Seri/ Series B	350.000	7,60%	PEFINDO	id AA-	3	18 Mei 2018/ May 18, 2018	18 Mei 2021/ May 18, 2021	Lunas/ Paid
3	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap I Tahun 2019/ Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase I Year 2019	269.000	7,85%	PEFINDO	id A+	1	2 Juli 2019/ July 2, 2019	12 Juli 2020/ July 12, 2020	Lunas/ Paid
4	Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021/ Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase II Year 2021 Seri/ Series A	516.000	7,25%	PEFINDO	id A	1	10 Februari 2021/ February 10, 2021	20 February 2022/ February 20, 2022	Lunas/ Paid
	Seri/ Series B	149.600	8,90%	PEFINDO	id A	3	10 Februari 2021/ February 10, 2021	10 February 2024/ February 10, 2024	Belum Lunas/ Outstanding
	Seri/ Series C	65.400	9,60%	PEFINDO	id A	5	10 Februari 2021/ February 10, 2021	10 February 2026/ February 10, 2026	Belum Lunas/ Outstanding

1.d. The Company's Initial Public Offering

On June 22, 2004, the Company received an effective notification from the Chairman of the Capital Market Supervisory Agency (Bapepam) with the letter No. S-1915/PM/2004 for its public offering of 800,000,000 shares. On July 2, 2004, these shares were listed on the Jakarta Stock Exchange (currently is Indonesian Stock Exchange).

As of June 30, 2005, a total of 799,999,998 series C of the Company's shares were listed on the Indonesian Stock Exchange.

As of April 13, 2006 the shareholders decided to do stock split on each share of series C from Rp500 (full of Rupiah) to Rp250 (full of Rupiah) per share. The number of series C shares after stock split become 1,599,999,996 shares.

1.e. The Company's Bonds Public Offering

The Company also had issued bonds totaling to Rp731,000 in 2021, Rp269,000 in 2019 and Rp1,000,000 which were issued in 2018 and 2016 divided into 4 (four) series of bonds, with detail as follows:

2. Kebijakan Akuntansi Signifikan

2. Significant Accounting Policies

2.a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan-Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

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

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut adalah amendemen dan penyesuaian atas standar akuntansi keuangan (SAK) yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, yaitu:

2.a. Compliance with Financial Accounting Standards (SAK)

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) which issued by the Financial Accounting Standard Board-Indonesian Institute of Accountant (DSAK-IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements, decree of Chairman of Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The consolidated 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 consolidated financial statements is Rupiah which is the functional currency of the Group.

2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are amendments and adjustments of financial accounting standards (SAK) which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, are as follows:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Merugi-Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

Pada bulan April 2022, DSAK IAI mengeluarkan siaran pers mengenai "Pengatribusian Imbalan pada Periode Jasa" sebagai bahan penjelasan terhadap persyaratan yang relevan dari PSAK 24, "Imbalan Kerja", yang secara khusus menjelaskan cara mengatribusikan imbalan pensiun pada periode jasa program pensiun dengan pola tertentu berdasarkan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan siaran pers, DSAK IAI mengamati bahwa entitas perlu mengatribusikan imbalan pensiun hanya untuk setiap tahun dimana seorang pekerja memberikan jasa sejak usia sebelum usia pensiun, yaitu 24 tahun sebelum usia pensiun (atau, jika pekerjaan dimulai pada atau setelah 24 tahun sebelum usia pensiun, terhitung sejak karyawan pertama kali bekerja sampai dengan usia pensiun).

Setiap perubahan liabilitas imbalan pasca kerja setelah penerapan atribusi imbalan sebagaimana dijelaskan dalam siaran pers ini dianggap sebagai perubahan kebijakan akuntansi. Berdasarkan siaran pers, setiap perusahaan perlu menilai waktu yang wajar untuk mengubah kebijakan akuntansinya terkait hal ini.

Grup telah menerapkan persyaratan dari siaran pers dan telah melakukan perikatan dengan aktuaris independen untuk menghitung dampak dari perubahan kebijakan akuntansi ini.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;
- Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts-Contract Fulfillment Costs;
- Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;
- PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;
- PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and
- PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Lease

The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current year or prior financial year.

In April 2022, DSAK IAI issued a press release regarding "Attributing Benefit to Periods of Service" as an explanatory material to the relevant requirements of PSAK 24, "Employee Benefits", which specifically explains how to attribute pension benefits to periods of service for pension plans with specific patterns based on the applicable laws in Indonesia.

Based on the press release, DSAK IAI observed that the entity should attribute pension benefits only to each year in which an employee renders service from the age before retirement age, which is 24 years before retirement age (or, if employment commences on or after the age of 24 years before retirement age, from the date the employee first renders service to the retirement age).

Any changes in the post-employment benefit liability after applying the attribution of benefits as explained in this press release are considered as a change in accounting policy. Based on the press release, each company needs to assess the reasonable timing to change its accounting policy on this matter.

The Group has applied the requirements of the press release and has engaged with an independent actuary to calculate the impact of change in accounting policy.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian telah diungkapkan pada Catatan 26.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan, yakni Perusahaan terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan konsolidasian Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan non-pengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan non-pengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The impact to the consolidated financial statements is disclosed in Note 26.

2.d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and subsidiaries as described in Note 1.c.

A subsidiary is an entity controlled by the Company, i.e the Company is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (i.e substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's consolidated financial statements incorporate the results, cash flows, assets and liabilities of the Company and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

A parent prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the group are eliminated in full.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan non-pengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- (a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- (b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan non-pengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan non-pengendali);
- (c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- (d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- (e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak; dan
- (f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (i.e. transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest 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 the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- (a) *Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- (b) *Derecognizes the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- (c) *Recognizes the fair value of the consideration received, (if any), from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- (d) *Recognizes any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- (e) *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary; and*
- (f) *Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.e. Related Party Transactions and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a) *A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. *has control or joint control over the reporting entity;*
 - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. 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);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja 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;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai entitas induk utama.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;
 - vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a);
 - vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity); or
 - viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Government related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Regional Government of DKI Jakarta as ultimate parent entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.f. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurangi dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua dasar yaitu: model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

- (i) Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi
Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:
- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
 - (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest–SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

2.f. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group's Financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss. On the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

- (i) *Financial Assets Measured at Amortized Costs*
Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:
- (1) *The financial assets is held within a business model whose objective is to hold the financial asset to collect contractual cash flows (held to collect); and*
 - (2) *The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi jika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan ke biaya perolehan diamortisasi dapat dijual jika terdapat peningkatan risiko kredit. Pembuangan karena alasan lain diperbolehkan tetapi penjualan tersebut harus tidak signifikan nilainya atau jarang terjadi.

(ii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*Solely Payments of Principal and Interest-SPP*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

(iii) Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

(ii) *Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")*

Financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- (1) The financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and*
- (2) The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are Solely Payments of Principal and Interest (SPP) on the principal amount outstanding.*

The financial assets are measured at fair value, where the gain or losses is recognized initially in other comprehensive income, except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

(iii) *Financial Assets Measured at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")*

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrument ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- (a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- (b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- (c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - (i) jumlah penyisihan kerugian; dan
 - (ii) jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- (d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- (a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- (b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- (c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - (i) the amount of the loss allowance; and
 - (ii) the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 72.*
- (d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- (a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai “*accounting mismatch*”) yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda; atau
- (b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- (a) It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as “an accounting mismatch”) that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- (b) A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group’s key management personnel.*

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognizes a financial asset when, and only when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or the Group transfer the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset or retains the contractual rights to receive the cash flows but assumes a contractual obligation to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement. If the Group transfers substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group derecognize the financial asset and recognize separately as asset or liabilities any rights and obligation created or retained in the transfer. If the Group neither transfer nor retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset and has retained control, the Group continues to recognize the financial asset to the extent of its continuing involvement in the financial asset. If the Group retains substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset, the Group continues to recognize the financial asset.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dan aset keuangan yang diukur pada FVTOCI.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup mengukur penyisihan kerugian instrument keuangan sejumlah kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya jika risiko kredit atas instrumen keuangan tersebut telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Namun, jika risiko kredit instrumen keuangan tersebut tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, maka mengakui sejumlah kerugian kredit ekspektasian 12 bulan.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga 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.

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- (i) Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- (ii) Nilai waktu uang; dan
- (iii) Informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI.

At the end of each reporting date, the Group calculates any impairment provision in financial instruments based on its lifetime expected credit loss if the credit risk of the financial instruments has increased significantly since its initial recognition. However, if credit risk has not increased significantly since initial recognition, then a 12 months expected credit loss is recognized.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- (i) An unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;
- (ii) Time value of money; and
- (iii) Reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Grup menggunakan metode *roll rate* untuk mengukur penurunan nilai piutang usaha.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economy and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

The Group is using the roll rate method to measure the provision for impairment of account receivable.

The Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Jika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka diperlukan untuk menerapkan reklasifikasi secara prospektif sejak tanggal reklasifikasi. Keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai) atau bunga yang sebelumnya diakui tidak disajikan kembali.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan dari biaya perolehan diamortisasi menjadi FVTPL, maka nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perbedaan antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajarnya diakui dalam laporan laba rugi. Sebaliknya, jika Grup mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTPL menjadi biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi menjadi nilai tercatat bruto baru.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan dari biaya perolehan diamortisasi menjadi FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar diakui pada penghasilan komprehensif lain. Tingkat suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit yang diharapkan tidak disesuaikan sebagai hasil dari reklasifikasi. Sebaliknya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangannya dari FVTOCI menjadi biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan tersebut direklasifikasi ke nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Namun, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihilangkan dari ekuitas dan disesuaikan dengan nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi, aset keuangan diukur dengan cara yang sama seperti biaya perolehan diamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTPL, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengukuran dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1);
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2);
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

When the Group reclassifies its financial asset out of the FVTPL into FVTOCI, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the FVTOCI into FVTPL the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Offsetting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to set off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorized into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) *Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1);*
- (ii) *Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- (iii) *Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hierarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

2.h. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi *investee* setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi *investee* diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari *investee* mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas *investee* yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut:

- (a) jika investasi menjadi entitas anak;
- (b) jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar;

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognized by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.h. Investment in Associates

Associates are entities which the Group has the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies (significant influence).

Investment in associates accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate is initially recognized at cost and the carrying amount is increased or decreased to recognize the investor's share of the profit or loss of the investee after the date of acquisition. The investor's share of the profit or loss of the investee is recognized in profit or loss. Distributions received from an investee reduce the carrying amount of the investment. Adjustments to the carrying amount may also be necessary for changes in the investor's proportionate interest in the investee arising from changes in the investee's other comprehensive income, including those arising from the revaluation of property, plant and equipment and from foreign exchange translation differences. The investor's share of those changes is recognized in other comprehensive income.

The Group discontinue the use of the equity method from the date when its investment ceases to be an associate as follows:

- (a) if the investment becomes a subsidiary;*
- (b) if the retained interest in the former associate is a financial asset, the Group measure the retained interest at fair value;*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

(c) ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

2.i. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.j. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan jumlah terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan terdiri dari seluruh biaya pembelian, biaya konversi, dan biaya lain yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto merupakan taksiran harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurangan terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

2.k. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya sebagian akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar di muka, bunga dibayar di muka, dan sewa dibayar di muka. Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

2.l. Aset Real Estat

Aset real estat berupa tanah kosong, tanah hasil pengembangan, tanah reklamasi, rumah tinggal, rumah kantor, rumah toko dan apartemen dinilai berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode

(c) when the Group discontinue the use of the equity method, the Group account for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that investment on the same basis as would have been required if the investee had directly disposed of the related assets or liabilities.

2.i. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks (current accounts) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement and are not used as collateral neither restricted.

2.j. Inventories

Inventories are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprise all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The amount of any write-down of inventories to net realisable value and all losses of inventories shall be recognized as an expense in the period the write-down or loss occurs. The amount of any reversal of any write-down of inventories, arising from an increase in net realisable value, is recognized as a reduction in the amount of inventories recognized as an expense in the period in which the reversal occurs.

2.k. Prepaid Expense

Prepaid expenses are the costs which have been paid but will be charged in future periods when the benefits received, such as prepaid insurance premiums, prepaid interest and prepaid rent. Prepaid expenses are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

2.l. Real Estate Assets

Real estate assets which consist of land, land improvement, reclamation land, houses, office house, shop house and apartment are stated at cost. The cost is determined using the average method. The cost of the houses and houses

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

rata-rata. Biaya perolehan rumah tinggal dan rumah tinggal dalam penyelesaian meliputi seluruh biaya konstruksi bangunan, diluar biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah meliputi biaya pembelian tanah mentah, pematangan dan pengembangan tanah, perijinan dan jasa konsultasi. Biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai perolehan aset dikapitalisasi dalam harga perolehan aset real estat selama masa konstruksi.

Biaya yang tidak terhubung secara langsung dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasi ke setiap unit real estat dengan menggunakan metode identifikasi khusus yang diterapkan secara konsisten.

Biaya pinjaman yang berhubungan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada proyek pengembangan tersebut apabila secara substantial telah siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya atau aktivitas pembangunan ditunda atau ditangguhkan dalam suatu periode yang cukup lama.

2.m. Properti Investasi

Properti Investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomi masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

under construction consist of all construction cost excluding the cost of land. The cost of land consists of the purchase cost of land, improvement and land development, licenses and consultation fees. Borrowing cost of loans that used for the assets price acquisition are capitalized into real estate assets during the construction stage.

Unrelated cost on real estate project, such as general and administrative expenses is recognized as expense when occurred.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using specific identification method which is applied consistently.

Borrowing cost of loans related development activities are capitalized in development project. The capitalization is stopped to development project if the project is substantially ready to be used accordance with the purpose or construction activity is postponed or deferred for a period of time.

2.m. Investment Property

Investment property are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the daily business activities.

Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

An investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan serta sarana dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis.

After initial recognition, the Group choose to use cost model and measure its investment property at acquisition cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Land rights are not depreciated and are carried at costs. Building and infrastructures are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives.

	<u>Tahun/ Year</u>	
Bangunan	20-50	Buildings
Sarana dan Prasarana	5-30	Infrastructures

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk pemilik, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan sendiri;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk pengalihan dari properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi; dan
- d. Insepsi sewa operasi kepada pihak lain, untuk pengalihan dari persediaan menjadi properti investasi.

The Group shall transfer a property, to, or from investment property when, and only when, there the property meets, or ceases to meet, the definition of investment property and there is evidence of the change in use, include:

- a. *Commencement of owner-occupation, or of development with a view to owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;*
- b. *Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;*
- c. *End of owner-occupation, for a transfer from owner-occupied property to investment property; and*
- d. *Inception of an operating lease to another party, for a transfer from inventories to investment property.*

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

An investment property is derecognizes on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset, and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

2.n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat 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

2.n. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by Management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

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 setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan estimasi kerugian penurunan nilai. Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

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:

	<u>Tahun/ Year</u>	
Bangunan	20-50	<i>Buildings</i>
Sarana dan Prasarana	5-30	<i>Infrastructures</i>
Mesin dan Peralatan	5-40	<i>Machinery and Supplies</i>
Perabotan	5	<i>Equipments</i>
Kendaraan	5	<i>Vehicles</i>
Kapal	8	<i>Vessels</i>
Binatang	5-25	<i>Animal</i>

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, fixed assets, except land, are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses. Lands are recognized at its cost and are not depreciated.

Depreciation of fixed assets starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lifes of asset, as follows:

Construction in progress are stated at its cost. All costs, including borrowing costs, incurred in relation with the construction of these assets are capitalized as part of the cost of assets in construction. Cost of assets in construction shall exclude any internal profits, cost of abnormal amounts of wasted material, labor, or other resources incurred.

The accumulated costs will be transferred to the respective fixed assets items at the time the asset is completed or ready for use and are depreciated since the operation.

The carrying amount of an item of fixed assets is derecognized on disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition (that determined as the difference between the net disposal proceeds, if any, and the carrying amount of the item) is included in profit or loss when item is derecognized.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada akhir tahun pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan berdasarkan kondisi teknis dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

At the end of the reporting year, the Group made regular review of the economic useful lives, residual values and depreciation method based on the technical conditions and the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.

2.o. Aset Lain-lain

Akun-akun yang tidak dapat digolongkan dalam aset lancar, investasi, maupun aset takberwujud disajikan dalam aset lain-lain.

2.o. Other Assets

The accounts that could not be classified in current assets, investments, and intangible assets are presented in other assets.

2.p. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

2.p. Intangible Assets

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas diamortisasi selama umur manfaat ekonomi dengan metode garis lurus.

Intangible asset with finite useful life

Intangible asset with finite life is amortized over the economic useful life by using a straight-line method.

Amortisasi dihitung sebagai penghapusan biaya perolehan aset, dikurangi nilai residunya, atas umur ekonomisnya sebagai berikut:

Amortization is calculated so as to write off the cost of the asset, less its estimated residual value, over its useful economic life as follows:

	<u>Tahun/ Year</u>	
Perangkat Lunak Komputer	5	Computer Software
Lisensi	3	License
Hak atas Tanah	20	Rights of Land

Periode amortisasi dan metode amortisasi untuk aset takberwujud dengan umur manfaat terbatas ditelaah setidaknya setiap akhir tahun buku.

The amortization period and the amortization method for an intangible asset with a finite useful life are reviewed at least at each financial year-end.

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas

Aset takberwujud dengan umur manfaat tidak terbatas tidak diamortisasi. Masa manfaat aset takberwujud dengan umur tak terbatas ditelaah setiap tahun untuk menentukan apakah peristiwa dan keadaan dapat terus mendukung penilaian bahwa umur manfaat tetap tidak terbatas. Jika tidak, perubahan masa manfaat dari tidak terbatas menjadi terbatas diterapkan secara prospektif.

Intangible asset with indefinite useful life

Intangible asset with indefinite life is not amortized. The useful life of an intangible asset with an indefinite that is not being amortized is reviewed annually to determine whether events and circumstances continue to support an indefinite useful life assessment for that asset. If they do not, the change in the useful life assessment from indefinite to finite is accounted for on a prospective basis.

Aset takberwujud dengan umur tidak terbatas diuji untuk penurunan nilai setiap tahun dan kapanpun terdapat suatu indikasi bahwa aset takberwujud mungkin mengalami penurunan nilai.

Intangible asset with indefinite life is tested for impairment annually and whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2.q. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

2.r. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai:

1) Operasi Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

2.q. Impairment of Non-Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group assess whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group shall estimate the recoverable amount of the asset. Recoverable amount is determined for an individual asset, if its is not possible, the Group determines the recoverable amount of the asset's cash-generating unit.

The recoverable amount is the higher of fair value less costs to sell and its value in use. Value in use is the present value of the estimated future cash flows of the asset or cash generating unit. Present values are computed using pre-tax discount rates that reflect the time value of money and the risks specific to the asset or unit whose impairment is being measured.

If, and only if, the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset shall be reduced to its recoverable amount. The reduction is an impairment loss and is recognized immediately in profit or loss.

An impairment loss recognized in prior period for an asset other than goodwill is reversed if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If this is the case, the carrying amount of the asset shall be increased to its recoverable amount. That increase is a reversal of an impairment loss.

2.r. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The Group classifies joint arrangement as:

1) Joint Operation

Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2) Ventura Bersama

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai ventura bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama.

Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

2.s. Biaya Emisi Saham

Biaya emisi saham disajikan sebagai pengurang dari tambahan modal disetor dan tidak diamortisasi.

2.t. Biaya Emisi Obligasi

Biaya emisi obligasi merupakan biaya transaksi yang harus dikurangkan langsung dari hasil emisi dalam rangka menentukan hasil emisi bersih obligasi. Selisih antara hasil emisi bersih dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium dan diamortisasi selama jangka waktu obligasi yang bersangkutan menggunakan suku bunga efektif.

2.u. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Dalam menentukan pengakuan pendapatan, Grup melakukan analisa transaksi melalui lima langkah analisa berikut:

1. Kontrak telah disetujui oleh pihak-pihak terkait dalam kontrak
 - Perusahaan bisa mengidentifikasi hak dari pihak-pihak terkait dan jangka waktu pembayaran dari barang atau jasa yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial;

A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

2) Joint Venture

The group classifies joint arrangement as a joint venture whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. Those parties are called joint venturers.

A joint venturer recognize its interest in a joint venture as an investment and account for that investment using the equity method.

2.s. Share Issuance Cost

Share issuance cost are deducted from additional paid in capital and not amortized.

2.t. Bond Issuance Cost

Bond issuance cost represent transactions cost which should be directly deducted from issuance proceeds to reflect the net proceeds of the bonds. The difference between net proceeds and the par value of the bonds represents a discount or premium which will be amortized over the outstanding period of the related bond using effective interest rate method.

2.u. Revenue and Expense Recognition

In determining revenue recognition, the Group perform analysis transaction through the following five steps of assessment:

1. The contract has been agreed by the parties involved in the contract
 - The Company can identify the rights of relevant parties and the term of payment for the goods or services to be transferred;
 - The contract has commercial substance;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Besar kemungkinan entitas akan menerima imbalan atas barang atau jasa yang dialihkan.
- 2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak, untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik yang berbeda ke pelanggan.
- 3. Menentukan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan, pajak penjualan barang mewah, pajak pertambahan nilai dan pungutan ekspor, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
- 4. Mengalokasikan harga transaksi kepada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual dari setiap barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
- 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (sepanjang waktu atau pada suatu waktu tertentu).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu waktu tertentu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Sepanjang waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, Grup memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang dapat diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

Suatu kewajiban pelaksanaan dipenuhi pada suatu waktu tertentu kecuali jika memenuhi salah satu kriteria berikut, dalam hal ini dipenuhi sepanjang waktu:

- Pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh pelaksanaan Grup sebagaimana yang dilakukan Grup;
- Pelaksanaan Grup menciptakan atau meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan saat aset itu dibuat atau ditingkatkan; dan
- Pelaksanaan Grup tidak menciptakan aset dengan penggunaan alternatif untuk Grup dan Grup memiliki hak yang dapat diberlakukan atas pembayaran untuk pelaksanaan yang diselesaikan hingga saat ini.

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (metode akrual), kecuali merupakan aset yang terkait dengan aktivitas kontrak masa depan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- *It is probable that the Group will receive benefits for the goods or services transferred.*
- 2. *Identify the performance obligations in the contract, to transfer distinctive goods or services to the customer.*
- 3. *Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives, luxury sales tax, value added tax and export duty, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer.*
- 4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the selling prices of each goods or services promised in the contract.*
- 5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (over time or at a point in time).*

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

A performance obligation is satisfied at a point in time unless it meets one of the following criteria, in which case it is satisfied over time:

- *The Group simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Group's performance as the Group performs;*
- *The Group's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; and*
- *The Group's performance does not create an asset with an alternative use to the Company and the Company has an enforceable right to payment for performance completed to date.*

Expense Recognition

Expenses are recognized as incurred (accrual basis), unless they create an asset related to future contract activity.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

2.v. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

2.w. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Republik Indonesia.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or is incremental on obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

2.v. 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 that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

2.w. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are recognized when an employee has rendered service during accounting period, at the undiscounted amount of short-term employee benefits expected to be paid in exchange for that service.

Short term employee benefits include such as wages, salaries, bonus and incentive.

Post-employment Benefits

Post-employment benefits such as retirement, severance and service payments are calculated based on Labor Law applied in Republic of Indonesia.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- (a) Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- (b) Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya dihitung dengan menggunakan metodologi yang sama dengan yang digunakan dalam perhitungan imbalan pascakerja program imbalan pasti, yaitu dengan menggunakan metode *projected unit credit* dan didiskontokan ke nilai kini, kecuali untuk pengukuran kembali yang diakui pada laba rugi.

2.x. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The Group recognizes the amount of the net defined benefit liability at the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets which calculated by independent actuaries using the Projected Unit Credit method. Present value benefit obligation determine by discounting the benefit.

The Group account not only for its legal obligation under the formal terms of a defined benefit plan, but also for any constructive obligation that arises from the entity's informal practices.

Current service cost, past service cost and gain or loss on settlement, and net interests on the net defined benefit liability (asset) are recognized in profit and loss.

The remeasurement of the net defined benefit liability (assets) comprises actuarial gains and losses, the return on plan assets, and any change in effect of the asset ceiling are recognized in other comprehensive income.

Termination Benefits

The Group recognizes a liability and expense for termination benefits at the earlier of the following dates:

- (a) When the Group can no longer withdraw the offer of those benefits; and*
- (b) When the Group recognizes costs for a restructuring that is within the scope of PSAK 57 and involves payment of termination benefits.*

The Group measures termination benefits on initial recognition, and measures and recognizes subsequent changes, in accordance with the nature of the employee benefits.

Other Long-Term Employee Benefits

Other long-term employee benefits is calculated using the same methodology as used in calculating post-employment benefits for defined benefit plans, which is using the projected unit credit method and discounted to their present value, except for remeasurements which are recognised in profit or loss.

2.x. Income Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or loss for the period in respect of current tax and deferred tax.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Current tax and deferred tax is recognized in profit or loss, except for income tax arising from transactions or events that are recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carryforward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognized for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill; or*
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

A deferred tax asset shall be recognized for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

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 regulations) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika:

- a) memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b) bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

2.y. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui pada saat Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) diterbitkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan tidak diakui secara neto (saling hapus). Selisih antara Aset Pengampunan Pajak dan Liabilitas Pengampunan Pajak diakui sebagai Tambahan Modal Disetor.

Aset Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai yang disetujui dalam SKPP.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. The Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

The Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a) *The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *The deferred tax assets and the deferred tax liabilities related to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
 - i. *the same taxable entity; or*
 - ii. *different taxable entities which intend to recover current tax assets and liabilities with a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

The Group offset the current tax assets and current tax liabilities if, and only if:

- a) *has legally enforceable right to set off the recognized amounts; and*
- b) *intends either to settle on a net basis, or to realize the assets and settle liabilities simultaneously.*

2.y. Tax Amnesty Assets and Liabilities

Tax Amnesty Assets and Liabilities are recognized upon the issuance of Surat Keterangan Pengampunan Pajak (SKPP) by the Ministry of Finance of Republic of Indonesia, and they are not recognized as net amount (offset). The difference between Tax Amnesty Assets and Tax Amnesty Liabilities are recognized as Additional Paid in Capital.

Tax Amnesty Assets are initially recognized at the value stated in SKPP.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Liabilitas Pengampunan Pajak pada awalnya diakui sebesar nilai kas dan setara kas yang masih harus dibayarkan oleh Grup sesuai kewajiban kontraktual atas perolehan Aset Pengampunan Pajak.

Uang tebusan yang dibayarkan oleh Grup untuk memperoleh pengampunan pajak diakui sebagai beban pada periode dimana SKPP diterima oleh Grup.

Setelah pengakuan awal, Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak diukur sesuai dengan SAK yang relevan sesuai dengan klasifikasi masing-masing Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak.

Sehubungan dengan Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak yang diakui, Grup telah mengungkapkan dalam laporan keuangannya:

- a. Tanggal SKPP;
- b. Jumlah yang diakui sebagai Aset Pengampunan Pajak sesuai SKPP;
- c. Jumlah yang diakui sebagai Liabilitas Pengampunan Pajak.

2.z. Sewa

Grup Sebagai Penyewa (Lessee)

Pada tanggal insepasi suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasian, Grup menilai apakah:

- (a) Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- (b) Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- (c) Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tax Amnesty Liabilities are initially measured at the amount of cash or cash equivalents to be settled by the Group according to the contractual obligation with respect to the acquisition of respective Tax Amnesty Assets.

The redemption money paid by the Group to obtain the tax amnesty is recognized as expense in the period in which the Group receives SKPP.

After initial recognition, Tax Amnesty Assets and Liabilities are measured in accordance with respective relevant SAKs according to the classification of each Tax Amnesty Assets and Liabilities.

With respect to Tax Amnesty Assets and Liabilities recognized, the Group has disclosed the following in its financial statements:

- a. *The date of SKPP;*
- b. *Amount recognized as Tax Amnesty Assets in accordance with SKPP;*
- c. *Amount recognized as Tax Amnesty Liabilities.*

2.z. Leases

The Group as Lessee

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- (a) *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;*
- (b) *The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits of the use of assets during the period of use; and*
- (c) *The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:

- Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
- Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal inepsi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentian jika Grup cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari liabilitas sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur aset hak guna dengan model biaya, yaitu biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Aset hak guna disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak guna dari

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:

- *The Group has the right to operate the asset; or*
- *The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payments made at or before the commencement date, plus any initial direct costs incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset or the site on which it is located, less any lease incentives received.

After the commencement date, the Group measures the right-of-use assets under the cost model, which is cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses, and adjusted for remeasurement of lease liabilities. Right-of-use asset depreciated using straight line method.

If the lease transfers ownership of the underlying asset to the lessee by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the lessee will exercise a purchase option, the lessee shall depreciate the right-of-use asset from the

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar, yang mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap. Jika tidak, maka aset hak guna disusutkan dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman incremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah tanggal permulaan, Grup mengukur liabilitas sewa dengan:

- (a) Meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa;
- (b) Mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar;
- (c) Mengukur kembali jumlah tercatat untuk merefleksikan penilaian kembali atau modifikasi sewa atau untuk merefleksikan pembayaran sewa tetap secara substansi revision.

Liabilitas sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa bangunan (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang, dari tanggal permulaan dan tidak mengandung opsi beli). Hal ini juga berlaku untuk pengecualian pengakuan sewa aset bernilai rendah untuk sewa bangunan yang dianggap bernilai rendah. Pembayaran sewa untuk sewa jangka pendek dan sewa dari aset bernilai rendah diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama masa sewa.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

commencement date to the end of the useful life of the underlying asset, which refers to the terms of the useful life of the fixed asset. Otherwise, the lessee shall depreciate the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, The Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

After the commencement date, the Group shall measure the lease liability by:

- (a) Increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability;*
- (b) Reducing the carrying amount to reflect the lease payments made; and*
- (c) Remeasuring the carrying amount to reflect any reassessment or lease modifications, or to reflect revised in-substance fixed lease payments.*

Lease liabilities is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in The Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if The Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases of buildings and infrastructures (i.e., those leases that have a lease term of 12 months or less from the commencement date and do not contain a purchase option). It also applies the lease of low-values assets recognition exemption to leases of buildings and infrastructures that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Grup Sebagai Lessor

Grup mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan keuangan sebesar jumlah yang sama dengan investasi sewa neto. Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan keuangan. Pengakuan pendapatan keuangan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodic yang konstan atas investasi neto Grup sebagai lessor dalam sewa pembiayaan.

Grup menyajikan aset sebagai sewa operasi di laporan posisi keuangan sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

2.aa. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar dalam satu periode.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar untuk perhitungan laba per saham dasar adalah sebesar 1.599.999.998 untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021.

2.ab. Informasi Segmen

Sebuah segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang

The Group as Lessor

The Group recognizes assets under a finance lease as a receivable in the statement of financial position at an amount equal to the net investment in the lease. Collection of lease receivable is treated as principle payments and finance income is based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on Group's net investment in the finance lease as lessor.

The Group presents assets subject to operating leases in the statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized as an expense over the lease term on the same basis as the lease income. Contingent rents, if any, recognized as income in the period incurred. Lease income from operating leases is recognized as revenue on a straight-line basis over the lease term.

2.aa. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to owner of the common shareholders entity by weighted average number of shares outstanding during the period.

To compute diluted earnings per share, Group adjusting the profit or loss attributable to common shareholders of parent entity and weighted average number of shares outstanding, as the effects of all dilutive potential ordinary shares.

Total weighted average number of shares used to compute basic earnings per share is 1,599,999,998 for years ended December 31, 2022 and 2021, respectively.

2.ab. Segment Information

An operating segment is a component of an entity:

- that engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);
- whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas didalam Grup.

2.ac. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi yang Penting

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

Estimasi Umur Manfaat

Grup melakukan penelaahan atas masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi berdasarkan faktor-faktor seperti kondisi teknis dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi atas perubahan estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor tersebut (lihat Catatan 15 untuk nilai tercatat properti investasi dan Catatan 16 untuk nilai tercatat aset tetap).

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
- for which discrete financial information is available.

The Group presents operating segments based on the financial information that is used by the chief operating decision maker in evaluating segment performance and determining the allocation of its resources. Segmentation is based on the activity of each entity within the operating activities of the Group.

2.ac. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. Estimates and considerations used in the preparation of consolidated financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable. Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Estimated of Useful Lives

The Group reviews on useful lives of fixed assets and investment property based on several factors i.e. technical conditions and technology development in the future. Operating results in the future will be affected by the estimated changes of those factors (see Note 15 for carrying value of investment property and Note 16 for carrying value of fixed assets).

Post-Employment Benefits

The present value of post-employment benefit liabilities depends on several factors which are determined by actuarial basis based on several assumptions. Assumptions used to determine pensions cost (benefits) covered discount rate. The changes of assumptions might affect carrying value of post-employment benefits.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir pelaporan, dengan mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi dalam mata uang imbalan yang akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu liabilitas yang terkait (Catatan 26).

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan *roll rate* dan *discounted cash flow* untuk menilai kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, piutang usaha dan piutang lain-lain. Nilai tercatat aset keuangan telah diungkapkan dalam Catatan 3, 4, dan 5.

Pajak Penghasilan

Menentukan provisi atas pajak penghasilan badan mewajibkan pertimbangan signifikan oleh Manajemen. 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 (Catatan 8).

Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui bila Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu dan besar kemungkinan Grup diharuskan menyelesaikan kewajiban serta jumlah kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The Group determines the appropriate discount rate at the final reporting, by considering the discount rate of government's bond which denominated in benefit's currency that will be paid and have a similar terms with the terms of the related liabilities (Note 26).

Allowance for Impairment Losses on Accounts Receivable

Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. Group applies simplified approach using roll rate dan discounted cash flow to measuring cash and equivalents, restricted fund, account receivables and other receivables. The carrying amounts of financial assets are disclosed in Notes 3, 4, and 5.

Income Tax

Determining the provision for corporate income taxes requires significant judgement by Management. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporated income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax (Note 8).

Provisions and Contingencies

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

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Jumlah diakui sebagai provisi merupakan taksiran terbaik yang diharuskan menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan memperhatikan unsure risiko dan ketidakpastian yang melekat pada kewajiban tersebut. Provisi diukur menggunakan estimasi arus kas untuk menyelesaikan kewajiban kini dengan jumlah tercatatnya sebesar nilai kini dari arus kas tersebut.

Bila beberapa atau keseluruhan dari manfaat ekonomis mengharuskan penyelesaian provisi diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang diakui sebagai aset apabila terdapat kepastian tagihan dapat diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

The amount recognized as a provision is the best estimate of the consideration required to settle the obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation. Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows.

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, the receivable is recognized as an asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

3. Kas dan Setara Kas

3. Cash and Cash Equivalents

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kas/ Cash on Hand	600	441
Bank/ Cash in Banks		
Rupiah		
Pihak Berelasi/ <i>Related Party</i> (Catatan/ <i>Note 38</i>)	14,792	532,444
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12,847	7,698
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6,728	9,757
PT Bank Central Asia Tbk	5,365	5,004
PT Bank Permata Tbk	2,693	1,634
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	763	759
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	123	123
PT Bank KB Bukopin Tbk	--	17
Jumlah Bank/ Total Cash in Banks	43,311	557,436
Deposito Berjangka/ Time Deposits		
Rupiah		
Pihak Berelasi/ <i>Related Party</i> (Catatan/ <i>Note 38</i>)	449,750	276,400
Pihak Ketiga/ <i>Third Parties</i>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9,900	4,270
PT Bank Permata Tbk	2,500	4,921
Jumlah Deposito Berjangka/ Total Time Deposits	462,150	285,591
Jumlah Kas dan Setara Kas/ Total Cash and Cash Equivalents	506,061	843,468
Tingkat Bunga Kontraktual Deposito Berjangka Per Tahun/ <i>Time Deposits Contractual Interest Rate per Annum</i>	2,25% - 5,75%	3,65% - 5,75%
Jangka Waktu/ <i>Maturity Period</i>	1 Bulan/ <i>Month</i>	1 Bulan/ <i>Month</i>

4. Piutang Usaha

4. Accounts Receivable

	2022	2021
Piutang Usaha/Accounts Receivable		
Pihak Berelasi/Related Parties (Catatan/ Note 38)	7,196	221
Pihak Ketiga/ Third Parties	73,971	81,519
Dikurangi/ Less :		
Bagian Jangka Panjang/ Long Term Portion	(76)	(1,896)
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai/ Allowance for Impairment Losses	(47,853)	(42,884)
Jumlah Bersih Pihak Ketiga Bersih/ Net Third Parties	26,042	36,739
Jumlah Bersih/ Net	33,238	36,960

Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

Detail aging of accounts receivable (days) are as follows:

	2022	2021	
Belum Jatuh Tempo	14,961	15,016	<i>Not Yet Due</i>
Sudah Jatuh Tempo			<i>Past Due</i>
1 - 30 hari	7,275	7,720	<i>1 - 30 days</i>
31 - 60 hari	2,234	1,561	<i>31 - 60 days</i>
61 - 90 hari	6,950	1,576	<i>61 - 90 days</i>
> 90 hari	49,747	55,867	<i>> 90 days</i>
Jumlah	81,167	81,740	Total
Dikurangi:			<i>Less:</i>
Bagian Jangka Panjang	(76)	(1,896)	<i>Long Term Portion</i>
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(47,853)	(42,884)	<i>Allowance for Impairment Losses</i>
Jumlah Bersih	33,238	36,960	Net

Piutang usaha didenominasi dalam mata uang Rupiah.

Accounts receivable are denominated in Rupiah.

Piutang usaha jangka panjang merupakan piutang atas penjualan tanah yang akan jatuh tempo lebih dari 1 (satu) tahun.

Long-term accounts receivable arises from sale of land that will be due more than 1 (one) year.

Manajemen telah membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan penilaian secara kelompok atas masing-masing debitur.

Management has provided a provision for impairment losses on receivables based on assessment of each debtor collectively.

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

The changes in the allowance for impairment losses on receivables is as follows:

	2022	2021	
Saldo Awal Tahun	42,884	35,131	<i>Beginning Balance</i>
Penambahan (Catatan 34)	9,088	18,035	<i>Addition (Note 34)</i>
Pemulihan (Catatan 32)	(4,119)	(10,282)	<i>Recovery (Note 32)</i>
Saldo Akhir Tahun	47,853	42,884	Ending Balance

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai piutang di atas cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut.

Management believes that the allowance for impairment losses on accounts receivable made above is sufficient to cover any possible losses from uncollectible receivables.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang kepada pihak ketiga.

Management also believes that there are no significant concentrations of risk on accounts receivable to third parties.

5. Piutang Lain-Lain – Pihak Ketiga

5. Other Receivables – Third Parties

Saldo piutang lain-lain pihak ketiga pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp7.659 dan Rp12.418.

The balance of other receivable third parties as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp7,659 and Rp12,418 respectively.

Piutang lain-lain pihak ketiga merupakan piutang sponsor dan *tenant* yang belum ditagihkan, akrual pendapatan bunga, dan piutang karyawan atas program kepemilikan kendaraan mobil.

Other receivables from third parties represent unbilled receivables from sponsors and tenants, accrued interest income, and receivables from employees for the car ownership program.

Manajemen berkeyakinan seluruh bahwa piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga Manajemen tidak mencadangkan penurunan nilai piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Management believes that all other receivables are fully collectible, therefore Management does not provide provision for impairment loss as of December 31, 2022 and 2021.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang lain-lain.

Management also believes that there is no significant risk concentrated in other receivables.

6. Persediaan

6. Inventories

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Suku Cadang	3,746	4,040	Spare Parts
Makanan dan Minuman	1,476	1,193	Food and Beverages
Barang Dagangan	597	1,152	Merchandise
Supplies	463	526	Supplies
Alat Tulis	208	323	Stationeries
Minyak Pelumas	2	2	Fuel and Oil
Jumlah	6,492	7,236	Total
Dikurangi: Cadangan Penurunan Nilai Persediaan	(440)	(440)	Less: Allowance for Impairment Loss of Inventories
Jumlah Bersih	6,052	6,796	Net

Persediaan Grup terdiri dari persediaan dengan tingkat perputaran cepat (*fast moving*), antara lain persediaan suku cadang, makanan dan minuman, alat-alat tulis dan kerja, barang dagangan, serta minyak pelumas.

Inventories hold by the Group consist of inventory with high turnover rate (*fast moving*), consist of spare parts, food and beverages, stationery and labour, goods, and lubricating oil.

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai persediaan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat penurunan nilai persediaan.

Management believes that the allowance for impairment losses of inventories is adequate to cover possible losses resulting from any decline in the value of the inventories.

7. Uang Muka

Saldo uang muka pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp834 dan Rp1.525.

Uang muka terdiri dari uang muka operasional atas pelaksanaan kegiatan usaha atau acara-acara yang diselenggarakan dan uang muka pesangon karyawan merupakan pembayaran di muka (satu tahun sebelum masa pensiun) kepada karyawan sebesar 50% dari jumlah pesangon yang akan diterima karyawan.

The balance of other receivable third parties as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp834 and Rp1,525 respectively.

Advances consist of advances for operating activities or events and the severance payment advances are amounts paid in advance (one year prior to retirement period) to employees amounting to 50% of the severance pay that will be received by employees.

7. Advances

8. Perpajakan

8. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	2022	2021
Pajak Dibayar di Muka		
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai	478	--
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	2,097	2,798
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	3,227	3,227
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	13	25
Klaim Pajak Kini		
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan Pasal 28A Tahun 2020	--	46,000
Jumlah	5,815	52,050

Prepaid Taxes
The Company
Value Added Tax
Income Tax Article 4 (2)
Subsidiaries
Entertainment Tax
Income Tax Article 4 (2)
Current Tax Claim
Subsidiaries
Income Tax Article 28A Year 2020
Total

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	2022	2021
Perusahaan		
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	1,249	3,535
Pasal 21	6,931	1,168
Pasal 23	129	34
Pajak Pertambahan Nilai	--	568
Sub Jumlah	8,309	5,305
Entitas Anak		
Pajak Hiburan	10,236	21,670
Pajak Pembangunan	1,792	892
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	3,650	3,234
Pasal 21	3,008	844
Pasal 23	148	105
Pasal 26	706	--
Pasal 29	11,448	--
Pajak Pertambahan Nilai SKPKB	4,807	3,693
	--	263
Sub Jumlah	35,795	30,701
Jumlah	44,104	36,006

The Company
Income Tax Article 4 (2)
Article 21
Article 23
Value Added Tax
Sub Total
Subsidiaries
Entertainment Tax
Development Tax
Income Tax Article 4 (2)
Article 21
Article 23
Article 26
Article 29
Value Added Tax SKPKB
Sub Total
Total

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

c. Pajak Kini

c. Current Tax

	2022	2021	
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Kini	(11,794)	--	Current Tax
Pajak Tangguhan	(17,206)	(29,435)	Deferred Tax
Jumlah	(29,000)	(29,435)	Total
Konsolidasian			Consolidated
Pajak Kini	(11,794)	--	Current Tax
Pajak Tangguhan	(17,206)	(29,435)	Deferred Tax
Jumlah	(29,000)	(29,435)	Total

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

Reconciliation between profit before income tax based on consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:

	2022	2021	
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	181,500	(246,946)	<i>Profit (Loss) Before Tax per Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Bagian Laba Bersih Entitas Anak, Asosiasi dan Ventua Bersama	(349,846)	78,967	<i>Equity in Net Income from Subsidiaries, Associate Joint Venture</i>
Eliminasi dan Penyesuaian	(30,022)	(4,286)	<i>Elimination and Adjustment</i>
Rugi Sebelum Pajak Perusahaan Induk	(198,368)	(172,265)	Loss Before Tax - Parent Entity
Bagian Laba dan Beban yang telah Dikenakan Pajak yang Bersifat Final	149,506	175,917	<i>Income and Expenses Subject to Final Income Tax</i>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Koreksi Fiskal	(48,862)	3,652	Profit (Loss) Before Tax
Beban Penyusutan dan Amortisasi	(29,333)	(49,466)	<i>Fiscal Correction Depreciation and Amortization Expense</i>
Manfaat Karyawan	(18,219)	932	<i>Employee Benefit</i>
Investasi Saham	50,984	--	<i>Investment in Shares</i>
Jamuan Tamu dan Sumbangan	4,510	2,713	<i>Representation and Donation</i>
Penghargaan Karyawan	1,004	364	<i>Employee Achievement</i>
Penghasilan Bunga	(5,499)	(9,050)	<i>Interest Income</i>
Bonus Karyawan dan Tantiem	(3,378)	--	<i>Employee Bonuses and Tantiem</i>
Lain-lain	(757)	6,667	<i>Others</i>
Rugi Fiskal	(49,550)	(44,188)	Fiscal Losses
Pajak Kini Perusahaan	--	--	<i>Current Tax The Company</i>
Entitas Anak	11,794	--	<i>Subsidiaries</i>
Jumlah Beban Pajak Kini	11,794	--	Total Current Tax Expenses
Dikurangi: Pajak Dibayar di Muka			<i>Less: Prepaid Taxes</i>
Entitas Anak			<i>Subsidiaries</i>
PPH Pasal 22	37	--	<i>Income Tax Article 22</i>
PPH Pasal 23	309	--	<i>Income Tax Article 23</i>
Jumlah	346	--	Total
Jumlah Bersih Kurang Bayar	(11,448)	--	Underpayment Income Tax - net

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Terdiri dari:			Consist of:
Perusahaan	--	--	The Company
Entitas Anak	(11,448)	--	Subsidiaries
Jumlah Bersih	<u>(11,448)</u>	<u>--</u>	Net

Penghasilan kena pajak hasil rekonsiliasi menjadi dasar dalam pengisian SPT Tahunan PPh Badan tahun 2022 dan 2021.

Taxable income are used as the basis for filing the Company's annual corporate income tax (SPT) in 2022 and 2021.

Rekonsiliasi antara beban pajak dan hasil perkalian laba akuntansi sebelum pajak dengan tarif pajak yang berlaku adalah sebagai berikut:

Reconciliation between tax expense and results of multiplication of accounting profit before tax with prevailing tax rate, are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	181,500	(246,946)	<i>Profit (Loss) Before Income Taxes According to Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Bagian Laba Bersih Entitas Anak, Asosiasi dan Ventura Bersama	(349,855)	78,967	<i>Equity in Net Income from Subsidiaries, Associate Joint Venture</i>
Eliminasi dan Penyesuaian	(30,022)	(4,286)	<i>Elimination and Adjustment</i>
Bagian Laba yang telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	151,806	175,917	<i>Income Subject to Final Income Tax</i>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	<u>(46,571)</u>	<u>3,652</u>	<i>Profit (Loss) Before Tax</i>
Pajak yang Dihitung Sesuai Tarif yang Berlaku	(10,246)	803	<i>Tax Calculated at Applicable Tax Rate</i>
Koreksi Benda Tetap	2,928	153	<i>Permanent Difference Corrections</i>
Koreksi Benda Waktu	12	(10,677)	<i>Temporary Difference Corrections</i>
Rugi Fiskal Tidak Dimanfaatkan	7,306	9,721	<i>Unrecognized Fiscal Loss</i>
Beban Pajak Kini Perusahaan	<u>--</u>	<u>--</u>	<i>The Company's Current Tax Expense</i>
Beban Pajak Kini Entitas Anak	11,794	--	<i>Subsidiary's Current Tax Expense</i>
Beban Pajak Kini Konsolidasian	<u>11,794</u>	<u>--</u>	<i>Consolidated Current Tax Expense</i>

d. Pajak Tangguhan

Rincian dari aset (liabilitas) pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

d. Deferred Tax

The details of deferred tax assets (liabilities) are as follows:

	<u>2021</u>	<u>Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ Credited (Charged) to Profit or Loss</u>	<u>Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income</u>	<u>2022</u>	
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>	
Aset Pajak Tangguhan					Deferred Tax Assets
<u>PT SBI</u>					<u>PT SBI</u>
Aset Tetap	(804)	(199)	--	(1,003)	<i>Fixed Assets</i>
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1,174	(224)	(105)	845	<i>Employee Benefit Liability</i>
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	948	(222)	--	726	<i>Allowance for Impairment Losses for Receivables</i>
<u>PT TI</u>					<u>PT TI</u>
Penyisihan Nilai Piutang Usaha	159	(159)	--	--	<i>Allowance for Impairment Losses for Receivables</i>
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	<u>1,477</u>	<u>(804)</u>	<u>(105)</u>	<u>568</u>	Total Deferred Tax Assets

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2021 Rp	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ <i>Credited (Charged) to Profit or Loss</i> Rp	Dibebankan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Charged to Other Comprehensive Income</i> Rp	2022 Rp	
Liabilitas Pajak Tanggunghan					Deferred Tax Liabilities
<u>PT TIJA</u>					<u>PT TIJA</u>
Aset Tetap	(138,387)	(18,920)	--	(157,307)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan					Employee Benefit
Pascakerja	7,672	1,076	593	9,341	Liability
Aset Hak Guna	6,087	1,258	--	7,345	Right of Use Assets
Penyisihan Nilai					Allowance for Impairment
Piutang Usaha	2,410	384	--	2,794	Losses for Receivables
<u>PT STU</u>					<u>PT STU</u>
Aset Tetap	(2,562)	(200)	--	(2,762)	Fixed Assets
Penyisihan Nilai					Allowance for Impairment
Piutang Usaha	68	--	--	68	Losses for Receivables
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(124,712)	(16,402)	593	(140,521)	Total Deferred Tax Liabilities
	2020 Rp	Dikreditkan (Dibebankan) ke Laba Rugi/ <i>Credited (Charged) to Profit or Loss</i> Rp	Dikreditkan ke Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Credited to Other Comprehensive Income</i> Rp	2021 Rp	
Aset Pajak Tangguhan					Deferred Tax Assets
<u>PT SBI</u>					<u>PT SBI</u>
Aset Tetap	43	(847)	--	(804)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan					Employee Benefit
Pascakerja	1,217	95	(138)	1,174	Liability
Penyisihan Nilai					Allowance for Impairment
Piutang Usaha	472	476	--	948	Losses for Receivables
<u>PT TI</u>					<u>PT TI</u>
Penyisihan Nilai					Allowance for Impairment
Piutang Usaha	153	6	--	159	Losses for Receivables
Jumlah Aset Pajak Tangguhan	1,885	(270)	(138)	1,477	Total Deferred Tax Assets
Liabilitas Pajak Tanggunghan					Deferred Tax Liabilities
<u>PT TIJA</u>					<u>PT TIJA</u>
Aset Tetap	(103,072)	(35,315)	--	(138,387)	Fixed Assets
Liabilitas Imbalan					Employee Benefit
Pascakerja	8,866	(372)	(822)	7,672	Liability
Aset Hak Guna	502	5,585	--	6,087	Right of Use Assets
Penyisihan Nilai					Allowance for Impairment
Piutang Usaha	1,686	724	--	2,410	Losses for Receivables
<u>PT STU</u>					<u>PT STU</u>
Aset Tetap	(2,775)	213	--	(2,562)	Fixed Assets
Penyisihan Nilai					Allowance for Impairment
Piutang Usaha	68	--	--	68	Losses for Receivables
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(94,725)	(29,165)	(822)	(124,712)	Total Deferred Tax Liabilities

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Berdasarkan penilaian yang dibuat oleh Manajemen, Perusahaan tidak mengakui pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan temporer antara pajak dan komersial karena sebagian besar penghasilan Perusahaan telah dikenakan pajak final sehingga dampak pajak tangguhannya dipertimbangkan tidak material.

e. Pemeriksaan Pajak

Pada tahun 2021, PT TIJA menerima Surat Paksa atas Surat Tagihan Pajak (STP) PPh Pasal 25 terkait kredit pajak yang tidak dibayarkan secara tepat waktu. Dalam hal ini, PT TIJA melakukan relaksasi pembayaran PPh Pasal 25 tersebut dengan menggunakan metode angsuran dan telah disetujui oleh Kantor Pajak terdaftar. PT TIJA telah melakukan pembetulan PPh Badan Tahun pajak 2020 pada tanggal 18 Februari 2021 sebesar Rp46.000.

Pada 8 Maret 2022, PT TIJA menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas PPh Badan Tahun 2020 sebesar Rp46.000 dan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas PPh Pasal 21, PPh Pasal 23, PPh Pasal 4 ayat 2 dan PPN sebesar Rp2.195. Atas SKPLB di atas, PT TIJA telah memperoleh pengembalian sebesar Rp43.805, setelah dikompensasi dengan SKPKB di atas, pada 29 Maret 2022.

Based on the assessment made by Management, the Company does not recognize deferred tax arising from temporary differences between the tax and commercial for most of the Company's Income have been subject to final tax so that the deferred tax impact is considered immaterial.

e. Tax Assessments

In 2021, PT TIJA received a letter of coercion on the Article 25 Income Tax Collection Letter (STP) regarding tax credits that were not paid on time. In this case, PT TIJA relaxes the Tax payable Article 25 payment using the installment method and has been approved by the registered Tax Office. PT TIJA has corrected of Corporate Income Tax for the 2020 tax year on February 18, 2021 amounting to Rp46,000.

On March 8, 2022, PT TIJA received an Tax Overpayment Assessment Letter (SKPLB) for the 2020 corporate income tax amounted to Rp46,000 and an Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) for Income Tax Article 21, Income Tax Article 23, Income Tax Article 4 paragraph 2 and VAT amounting to Rp2,195. For the above SKPLB, PT TIJA has received a refund amounting to Rp43,805, after being compensated with the above SKPKB, on March 29, 2022.

9. Pajak Final

Perhitungan beban dan utang pajak penghasilan final untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Perusahaan</u>		
Sewa	35,032	19,203
Pendapatan yang Sudah Dieliminasi dengan PT TIJA	10,000	10,000
	<u>45,032</u>	<u>29,203</u>
<u>Entitas Anak</u>		
Sewa	59,170	23,593
Sewa Lahan	122	122
Jumlah	104,324	52,918
Beban Pajak Final		
Tarif 10%	10,432	5,292
Jumlah Beban Pajak Final	10,432	5,292
Utang Pajak Tahun Sebelumnya	6,769	6,769
Pembayaran Pajak Final Tahun Berjalan	(12,302)	(5,292)
Utang Pajak Final	4,899	6,769

9. Final Tax

The computation of final tax expense and payable for the years ended December 31, 2022 and 2021 are as follows:

<u>The Company</u>
Rental
Eliminated Income with PT TIJA
<u>Subsidiaries</u>
Rental
Land Rent
Total
Final Tax Expenses
Rate 10%
Total Final Tax Expenses
Prior Year Tax Payable
Current Year Payment of Final Tax
Final Tax Payable

10. Biaya Dibayar di Muka

10. Prepaid Expenses

	2022	2021	
Asuransi	1,798	138	Insurance
Reklame	26	26	Billboard
Operasional	5	16	Operational
Lain-lain	15	412	Others
Jumlah	1,844	592	Total

11. Investasi pada Ventura Bersama

11. Investment in Joint Ventures

2022						
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership %	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan Investasi/ Additional of Investment Rp	Pengembalian Investasi/ Return of Investment Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit (Loss) for the Year Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	8,696	--	(3,608)	(519)
KSO Ancol Batavia	Jakarta	50.00	--	2,000	--	9
Jumlah/Total		8,696	2,000	(3,608)	(510)	6,578

2021				
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of ownership %	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Bagian Laba Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit for the Year Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
KSO Pembangunan Jaya Property	Jakarta	65.00	6,908	1,788

Ringkasan informasi keuangan dari entitas ventura bersama di atas adalah sebagai berikut:

A summary financial information of joint venture above is as follows:

2022			
	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Net Profit (Loss) for the Year
KSO Pembangunan Jaya Property	46,840	7,151	(799)
KSO Ancol Batavia	4,019	2	17
Jumlah/Total	50,859	7,153	(782)

2021			
	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Net Profit (Loss) for the Year
KSO Pembangunan Jaya Property	53,691	8,139	2,264

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

KSO Pembangunan Jaya Property

Tanggal 21 Desember 2011, Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) pembangunan apartemen *Double Decker* dan kondominium di kawasan Ancol Barat beserta sarana dan prasarananya, dengan komposisi bagi hasil antara Perusahaan dan PT Jaya Real Property Tbk masing-masing sebesar 65% dan 35%.

Berdasarkan addendum II Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) tanggal 15 Desember 2014 para pihak sepakat untuk tidak melanjutkan kerjasama pada proyek kondominium di atas tanah seluas 12.162 m², atas addendum ini proyek yang dijalankan hanya pembangunan apartemen *Double Decker* seluas 2.650 Ha.

Berdasarkan Berita Acara Perhitungan Pembagian Keuntungan dan Pengembalian Sebagian Investasi KSO Pembangunan Jaya Property tanggal 12 September 2022, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk menerima pembagian keuntungan dan pengembalian sebagian investasi masing-masing sebesar Rp1.788 dan Rp1.820 dari total pengembalian sebagian investasi senilai Rp5.064.

Berdasarkan Berita Acara Kesepakatan antara Perusahaan dengan PT Jaya Real Property Tbk No.PJA: 001/DIR-PJA/VII/2020 No.JRP: 004/BAK/JRP-PJA/VII/2020 tentang pengakhiran Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) Dalam Rangka Pembangunan Hunian dan Komersial di Kawasan Ancol Barat Beserta Dengan Sarana dan Prasarananya memutuskan bahwa Kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk mengakhiri Perjanjian Kerjasama yang akan dituangkan dalam Akta Notaris pengakhiran perjanjian yang ditunjuk dan/atau disepakati oleh kedua belah pihak. Sampai dengan tanggal laporan keuangan konsolidasian terbit, belum terdapat pengakhiran perjanjian tersebut.

KSO Ancol Batavia

Pada tanggal 20 April 2022, PT JA dan PT Batavia Pictures mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) pembuatan dan pengembangan *Intellectual Property* (IP) dengan porsi kontribusi berupa penyertaan modal kedalam KSO dengan komposisi PT JA dan PT Batavia Pictures masing-masing sebesar 50%.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

KSO Pembangunan Jaya Property

On December 21, 2011, Company and PT Jaya Real Property Tbk entered into a Joint Operation (KSO) Agreement for the construction and development of *Double Decker* and condominium in Ancol Barat and related facilities and infrastructure within, with sharing scheme agreed between the Company and PT Jaya Real Property Tbk of 65% and 35%, respectively.

Based on the addendum II to the KSO Agreement dated December 15, 2014, both parties agreed not to continue the cooperation in the condominium project on the land area of 12,162 sqm, further on this addendum agreed that projects to be executed only for apartment building *Double Decker* covering an area of 2,650 Ha.

Based on the Minutes of Calculation of Profit Sharing and Partial Return on Investment in KSO Pembangunan Jaya Property dated September 12, 2022, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk received profit sharing and partial return on investment of Rp1,788 and Rp1,820, respectively, of the total partial return on investment of IDR 5,064.

Based on the Minutes of Agreement between the Company and PT Jaya Real Property Tbk No. PJA: 001/DIR-PJA/VII/2020 No.JRP: 004/BAK/JRP-PJA/VII/2020 regarding the termination of the Joint Operation Agreement (KSO) related to residential and commercial development in the West Ancol area along with its facilities and infrastructure that both parties agree to terminate the Cooperation Agreement which will be stated in the Notary Deed of termination of the agreement appointed and/ or agreed by both parties. As of the issuance date of the consolidated financial statements, there has been no termination of the agreement.

KSO Ancol Batavia

On April 20, 2022, PT JA and PT Batavia Pictures entered into a Joint Operation Agreement (KSO) creation and development of *Intellectual Property* (IP) with a contribution portion in the form of equity participation into the KSO with the composition of PT JA and PT Batavia Pictures each of 50%.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

12. Investasi pada Entitas Asosiasi

12. Investment in Associates

Perusahaan memiliki penyertaan saham pada entitas asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas sebagai berikut:

The Company has investments in shares of stock in associates which are accounted for using equity method as follows:

	2022	2021
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	16,212	16,306
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	6,429	7,467
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	2,660	1,608
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	1,060	1,041
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	--	365
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	--	326,269
Jumlah/ Total	26,361	353,056

Rincian dan mutasi investasi pada entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Details and movements of investment in associates as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

2022						
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penerimaan Dividen/ Dividend Receipt Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit (Loss) for The Year Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	Jakarta	326,269	--	(9,616)	(316,653)	--
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	Jakarta	16,306	--	(94)	--	16,212
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	Jakarta	7,467	--	(1,038)	--	6,429
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	Jakarta	1,608	--	1,052	--	2,660
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	Jakarta	1,041	--	19	--	1,060
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	Jakarta	365	--	(365)	--	--
Jumlah/Total		353,056	--	(10,042)	(316,653)	26,361

2021						
Domisili/ Domicile	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penerimaan Dividen/ Dividend Receipt Rp	Bagian Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan/ Equity in Net Profit (Loss) for The Year Rp	Penghasilan Komprehensif Lain atas Entitas Asosiasi/ Share in Other Comprehensive Income of Associate Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	Jakarta	338,377	--	(12,110)	2	326,269
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	Jakarta	16,879	--	(573)	--	16,306
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	Jakarta	15,485	(7,201)	(817)	--	7,467
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	Jakarta	1,517	--	91	--	1,608
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	Jakarta	1,025	--	16	--	1,041
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	Jakarta	1,474	--	(1,109)	--	365
Jumlah/Total		374,757	(7,201)	(14,502)	2	353,056

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT JTD

Pada tanggal 2 Juni 2022, sehubungan dengan hilangnya pengaruh signifikan Perusahaan atas JTD dengan berhentinya keterwakilan dalam Dewan Komisaris Perusahaan di JTD, Perusahaan mengubah klasifikasi investasi pada JTD yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai investasi pada entitas asosiasi menjadi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (Catatan 13).

PT PSATC

Perusahaan telah melakukan absorb rugi penuh atas investasi ini pada tahun 2022. Bagian kerugian yang tidak diakui pada 31 Desember 2022 sebesar Rp152.

PT JATP

Berdasarkan Akta No. 07 tanggal 23 Maret 2021 dari Notaris Pratiwi Handayani S.H., pemegang saham PT JATP menyetujui pembagian dividen sebesar Rp7.201 kepada PT JAPT.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat pembatasan dan risiko signifikan yang terkait dengan investasi pada entitas asosiasi.

Berikut adalah informasi keuangan entitas asosiasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

PT JTD

On June 2, 2022, due to the loss of the Company's significant influence over JTD with the cessation of representation on the Company's Board of Commissioners in JTD, the Company changed the investment classification in JTD which was previously classified as an investment in associate to a financial asset measured at fair value through other comprehensive income (Note 13).

PT PSATC

The Company has fully absorbed the loss on this investment in 2022. The share of losses that were not recognized as of December 31, 2022 amounted to Rp152.

PT JATP

Based on Deed No. 07 dated March 23, 2021 by Notary Pratiwi Handayani S.H., regarding the statement of shareholders' PT JATP related to the distribution of dividends amounting to Rp7,201 to PT JAPT.

As of December 31, 2022 dan 2021, management believes that there is no restriction and significant risk regarding the investments in associates.

The following is financial information in aggregate of associates as of December 31, 2022 and 2021:

	2022			
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenue	Laba Komprehensif/ Comprehensive Income
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	5,134,061	838,922	93,089	(172,886)
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	12,946	84	12,946	(2,077)
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	44,186	513	7,983	(269)
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	11,986	2,008	23,966	4,207
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	4,458	1,137	7,279	(1,035)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	4,451	235	--	77
Jumlah/ Total	5,212,088	842,899	145,263	(171,983)
	2021			
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenue	Laba Komprehensif/ Comprehensive Income
PT Jakarta Tollroad Development (PT JTD)	5,562,740	1,639,258	325,737	(101,243)
PT Jakarta Akses Tol Priok (PT JATP)	33,453	--	--	1,635
PT Fauna Land Ancol (PT FLA)	47,096	287	2,173	(1,637)
PT Jaya Kuliner Lestari (PT JKL)	12,333	7,360	8,216	(366)
PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation (PT PSATC)	6,210	799	--	(1,976)
PT Kawasan Ekonomi Khusus Marunda Jakarta (PT KEKMJ)	4,296	--	--	(65)
Jumlah/ Total	5,666,128	1,647,704	336,126	(103,652)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

13. Investasi Jangka Panjang Lainnya

13. Other Long-Term Investments

		2022				
Tempat Kedudukan/ Domicile	%	Saldo Awal/ Beginning Balance	Pengukuran Awal Nilai Wajar Investasi/ Initial Measurement of Fair Value of Investment	Perubahan Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Changes in Fair Value to Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance	
PT Jakarta Tollroad Development (JTD)	Jakarta	6.66%	--	265,669	(82,182)	183,487
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16.75%	638	--	--	638
Jumlah/ Total		638	265,669	(82,182)	184,125	

		2021				
Tempat Kedudukan/ Domicile	%	Saldo Awal/ Beginning Balance	Reklasifikasi/ Reclassification	Perubahan Nilai Wajar/ Changes in Fair Value	Saldo Akhir/ Ending Balance	
PT Jaya Bowling Indonesia (JBI)	Jakarta	16.75%	638	--	638	

PT JTD

Pada tanggal 2 Juni 2022, Perusahaan melakukan reklasifikasi investasi pada JTD yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai investasi pada entitas asosiasi menjadi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (Catatan 12). Pengakuan awal investasi diukur pada nilai wajar sebesar Rp265.669 berdasarkan perhitungan Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No. 00047/2.0126-00/BS/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023. Selisih antara nilai tercatat dengan nilai wajar sebesar Rp50.984 diakui di laba rugi (Catatan 34).

Berdasarkan Akta No. 71 tanggal 28 Desember 2022 dari Notaris Aulia Taufani S.H., mengenai pernyataan keputusan para pemegang saham terkait dengan peningkatan modal dasar melalui penerbitan 294.026 lembar saham seri B dengan nilai Rp1.000.000. Perusahaan tidak mengambil bagian atas penerbitan saham sehingga kepemilikan investasi Perusahaan di PT JTD menjadi sebesar 6,66%

Nilai wajar investasi saham PT JTD pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp183.487 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No. 00048/2.0126-00/BS/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023. Perubahan nilai wajar sebesar Rp82.182 diakui pada penghasilan komprehensif lain.

PT JTD

On June 2, 2022, the Company reclassified its investment in JTD which was previously classified as an investment in an associate to a financial asset at fair value through other comprehensive income (Note 12). The initial recognition of investment was measured at a fair value amounting to Rp265,669 based on the calculation of the Asrori and Partners Public Appraiser Services Office, an independent appraiser, in its report No. 00047/2.0126-00/BS/05/0338/1/III/2023 dated March 24, 2023. The difference between the carrying amount and the fair value amounting to Rp50,984 was recognized in profit or loss (Note 34).

Based on Deed No. 71 dated December 28, 2022 of Notary Aulia Taufani S.H., regarding the statement of decisions of shareholders regarding an increase in authorized capital through the issuance of 294,026 series B shares with a value amounting to Rp1,000,000. The company did not take part in the issuance of shares so that the Company's investment ownership in PT JTD became 6.66%.

The fair value of PT JTD's investment in shares as of December 31, 2022 amounting to Rp183,487 based on the calculation of the public appraiser by the Asrori and Partners Public Appraiser Service Office, an independent appraiser, in its report No. 00048/2.0126-00/BS/05/0338/1/III/2023 dated March 24, 2023. The change in fair value of Rp82,182 was recognized in other comprehensive income.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pengukuran nilai wajar menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto dan pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti/reproduksi tersusutkan (Tingkat 3).

Fair value measurement using income approach with discounted cash flow method and cost approach with replacement cost/depreciated reproduction method (Level 3).

14. Aset Real Estat

14. Real Estate Assets

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tanah	204,021	204,021	<i>Land</i>
Rumah dan Apartemen	75,351	72,558	<i>House and Apartments</i>
Jumlah	<u>279,372</u>	<u>276,579</u>	Total

Mutasi tanah:

The movement of land:

Tahun/ Years	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Additional Rp	Penjualan/ Sale Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
2022	204,021	--	--	204,021
2021	203,853	168	--	204,021

Lokasi, luas dan nilai perolehan atas tanah adalah sebagai berikut:

Location, total area, and acquisition cost of land are as follows:

Lokasi/ Location	<u>2022 dan/and 2021</u>	
	<u>m²/ sqm</u>	<u>Rp</u>
Ancol Timur	282,628	164,447
Ancol Barat	6,231	20,228
Marunda	26,957	18,447
Tugu Permai	3,855	752
Sunter	1,585	147
Jumlah/ Total	<u>321,256</u>	<u>204,021</u>

Tanah Perusahaan di Kelurahan Sunter Agung, Jakarta Utara dengan Hak Guna Bangunan (HGB) No. 649 luas sebesar 1.585 m² dan nilai perolehan sebesar Rp147 masing-masing pada 31 Desember 2022 dan 2021, tercatat atas nama PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

The Company owns land that located in Sunter Agung, North Jakarta with Building Use Rights (HGB) No. 649 with total area of 1,585 sqm and acquisition cost amounted to Rp147 as of December 31, 2022 and 2021, respectively, under the name of PT Regional Engineering dan Alumunium Manufacturing & Co.

Mutasi rumah dan apartemen:

The movement of house and apartments:

Tahun/ Years	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Additional Rp	Penjualan/ Sale Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp
2022	72,558	2,793	--	75,351
2021	72,558	--	--	72,558

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Lokasi, jumlah dan nilai perolehan atas rumah dan apartemen adalah sebagai berikut:

Location, total unit, and acquisition cost of house and apartments are as follows:

Lokasi/ Location	2022		2021	
	Unit	Rp	Unit	Rp
Ancol Timur	22	61,620	22	59,822
Pademangan	21	12,335	21	11,340
Ancol Barat	6	1,396	6	1,396
Jumlah	49	75,351	49	72,558

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 aset real estat Perusahaan telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, yang merupakan pihak ketiga bagi Perusahaan, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan masing-masing sebesar Rp5.175.658. Manajemen berpendapat bahwa jumlah pertanggungan asuransi adalah cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin dialami Perusahaan.

On December 31, 2022 and 2021 the real estate assets of the Company were insured under insurance policy from PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, and PT Asuransi Purna Artanugraha, which is the third parties to the Company, against earthquakes, fires, theft and other risks with a total coverage amounted to Rp5,175,658, respectively. Management believes that the insurance coverage is adequate to cover any possible losses to the Company.

15. Properti Investasi

15. Investment Properties

	2022				
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposals	31 Desember/ December 31	
Biaya Perolehan:					Acquisition Cost
Tanah	4,523	--	--	4,523	Land
Bangunan	280,028	--	--	280,028	Buildings
Sarana dan Prasarana	25,318	--	--	25,318	Infrastructures
Jumlah	309,869	--	--	309,869	Total
Akumulasi Penyusutan					Acumulated Depreciation
Bangunan	72,746	4,678	--	77,424	Buildings
Sarana dan Prasarana	17,770	1,037	--	18,807	Infrastructures
Jumlah	90,516	5,715	--	96,231	Total
Nilai Tercatat	219,353			213,638	Carrying Amount

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2021				
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Additional	Pengurangan/ Disposals	31 Desember/ December 31	
Biaya Perolehan:					Acquisition Cost
Tanah	4,523	--	--	4,523	Land
Bangunan	280,028	--	--	280,028	Buildings
Sarana dan Prasarana	25,318	--	--	25,318	Infrastructures
Jumlah	309,869	--	--	309,869	Total
Akumulasi					Accumulated
Penyusutan					Depreciation
Bangunan	65,907	6,839	--	72,746	Buildings
Sarana dan Prasarana	16,522	1,248	--	17,770	Infrastructures
Jumlah	82,429	8,087	--	90,516	Total
Nilai Tercatat	227,440			219,353	Carrying Amount

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasi kepada pihak ketiga yang tergabung dalam suatu polis asuransi gabungan bersama aset tetap (Catatan 16).

On December 31, 2022 and 2021, the Company has insured its investment properties to third parties under one combined insurance policy along with fixed assets (Note 16).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak terdapat properti investasi milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada pihak ketiga.

On December 31, 2022 and 2021 there are no investment properties owned by the Company are used as collateral for a loan to a third party.

Pendapatan sewa yang diterima Perusahaan dari properti investasi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp102.162 dan Rp55,144 (Catatan 30).

The Company received rental income from investment properties for the years ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp102,162 and Rp55,144, respectively (Note 30).

Beban penyusutan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dicatat sebagai bagian dari beban langsung masing-masing sebesar Rp5.715 dan Rp8.087 (Catatan 31).

Depreciation expenses for the years ended December 31, 2022 and 2021 are recorded as part of direct expenses amounted to Rp5,715 and Rp8,087, respectively (Note 31).

Beban operasi yang dikeluarkan untuk melakukan pemeliharaan untuk properti ini untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar dan Rp923 dan Rp119 (Catatan 31).

Operating expenses incurred for maintenance on this property for the years ended 31 Desember 2022 and 2021 amounted to Rp923 and Rp119 (Note 31).

Pada tanggal 31 Desember 2022 Manajemen berkeyakinan nilai wajar aset properti investasi lebih tinggi daripada nilai tercatatnya

As of December 31, 2022, management believes that the fair value of investment property assets is higher than their carrying amount

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
 For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

16. Aset Tetap

16. Fixed Assets

	2022				31 Desember/ December 31	
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification		
Biaya						Acquisition
Perolehan						Cost
Tanah	15,297	--	--	--	15,297	Land
Bangunan	1,105,354	179	(103)	36,170	1,141,600	Buildings
Sarana dan Prasarana	1,137,496	273	(101)	19,008	1,156,676	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	1,121,803	679	(536)	29,699	1,151,645	Machinery and Supplies
Peralatan	65,484	414	--	1,024	66,922	Equipment
Kendaraan	4,654	--	--	--	4,654	Vehicles
Kapal	5,055	55	--	--	5,110	Vessels
Binatang	10,235	--	--	2,004	12,239	Animals
Sub Jumlah	3,465,378	1,600	(740)	87,905	3,554,143	Sub Total
Aset dalam Penyelesaian	726,500	108,843	--	(87,905)	747,438	Construction in Progress
Jumlah	4,191,878	110,443	(740)	--	4,301,581	Total
Akumulasi						Accumulated
Penyusutan						Depreciation
Bangunan	392,884	34,924	(103)	--	427,705	Buildings
Sarana dan Prasarana	580,334	24,835	(101)	--	605,068	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	588,080	35,631	(536)	--	623,175	Machinery and Supplies
Peralatan	60,466	1,715	--	--	62,181	Equipment
Kendaraan	4,283	150	--	--	4,433	Vehicles
Kapal	4,460	154	--	--	4,614	Vessels
Binatang	5,568	788	--	--	6,356	Animals
Jumlah	1,636,075	98,197	(740)	--	1,733,532	Total
Beban Penurunan Nilai:						Impairment Losses:
Aset Tetap	322	--	--	--	322	Fixed Assets
Aset dalam Penyelesaian	58,289	--	--	--	58,289	Construction in Progress
Nilai Tercatat	2,497,192				2,509,438	Carrying Amount

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2021				31 Desember/ December 31	
	1 Januari/ January 1	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi/ Reclassification		
Biaya						Acquisition
Perolehan						Cost
Tanah	15,297	--	--	--	15,297	Land
Bangunan	1,057,629	--	--	47,725	1,105,354	Buildings
Sarana dan Prasarana	1,003,579	1,052	--	132,865	1,137,496	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	1,060,941	1,730	(24)	59,156	1,121,803	Machinery and Supplies
Peralatan	64,394	97	--	993	65,484	Equipment
Kendaraan	4,810	--	(156)	--	4,654	Vehicles
Kapal	5,026	29	--	--	5,055	Vessels
Binatang	9,750	--	--	485	10,235	Animals
Sub Jumlah	3,221,426	2,908	(180)	241,224	3,465,378	Sub Total
Aset dalam Penyelesaian	914,581	53,143	--	(241,224)	726,500	Construction in Progress
Jumlah	4,136,007	56,051	(180)	--	4,191,878	Total
Akumulasi						Accumulated
Penyusutan						Depreciation
Bangunan	362,579	30,305	--	--	392,884	Buildings
Sarana dan Prasarana	551,517	28,817	--	--	580,334	Infrastructures
Mesin dan Perlengkapan	552,604	35,500	(24)	--	588,080	Machinery and Supplies
Peralatan	58,603	1,863	--	--	60,466	Equipment
Kendaraan	4,252	187	(156)	--	4,283	Vehicles
Kapal	4,309	151	--	--	4,460	Vessels
Binatang	4,842	726	--	--	5,568	Animals
Jumlah	1,538,706	97,549	(180)	--	1,636,075	Total
Beban Penurunan Nilai:						Impairment Losses:
Aset Tetap	322	--	--	--	322	Fixed Assets
Aset dalam Penyelesaian	29,579	28,710	--	--	58,289	Construction in Progress
Nilai Tercatat	2,567,400				2,497,192	Carrying Amount

Beban penyusutan dialokasi sebagai berikut:

Depreciation expense were allocated to the following:

	2022	2021	
Beban Langsung (Catatan 31)	92,091	91,213	Direct Cost (Note 31)
Beban Umum dan Administrasi (Catatan 33)	6,106	6,336	General and Administrative Expense (Note 33)
Jumlah	98,197	97,549	Total

Perusahaan memiliki tanah yang terletak di Jakarta Utara, dengan hak legal berupa Hak Pengelolaan Lahan (HPL) atas nama Pemda DKI, seluas 4.779.120 m², juga memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta Utara dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) yang berjangka waktu 20 (dua puluh) tahun yang berakhir di tahun 2027. Untuk HPL, selama tanah tersebut dipergunakan untuk industri, perumahan dan rekreasi, Perusahaan akan tetap mempunyai hak untuk mengelolanya.

The Company owns a piece of land located in North Jakarta, with Management Right (Hak Pengelolaan or HPL) under the name of Pemda DKI with total area of 4,779,120 sqm, also own several land located in North Jakarta, with Building Use Right (HGB) for a period of 20 (twenty) years until 2027. For HPL, as long as the land is used for industrial, residential and recreational facilities, the Company will be entitled for the right.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Penambahan aset tetap pada tahun 2022 berasal dari Inovasi Jakarta Birdland dan Dancing Fountain, Renovasi Ecopark, Dunia Fantasi dan Seaworld.

Penambahan aset tetap pada tahun 2021 berasal dari Renovasi Aset Mekanikal & Electrical Ocean Dream Samudra, Inovasi Penataan Pantai dan Sarana Prasarana Symphony of The Sea Taman Impian, Penambahan Mekanikal & Electrical di area Pedestrian Pantai Timur dan Pengadaan Mobil Sweeper Taman Impian, Penambahan nilai bangunan Wahana Kereta Misteri, Renovasi area Fantastique, Pengembangan Sarana Prasarana di kawasan Dunia Kartun, serta Renovasi Mesin dan Peralatan Dunia Fantasi

Penambahan aset tetap yang berasal dari penambahan utang lain-lain pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp9.454 dan Rp17.697 (Catatan 44).

Aset dalam penyelesaian per 31 Desember 2022 sebesar Rp747.438 dengan kenaikan bersih sebesar Rp20.938 pada tahun berjalan sebagian besar atas atas Renovasi Pantai Timur Taman Impian dan Dunia Fantasi.

Beban penurunan nilai aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Nihil dan Rp28.710 merupakan penurunan nilai atas aset dalam penyelesaian milik Grup dikarenakan manajemen berkeyakinan bahwa kondisi aset tersebut tidak dapat dimanfaatkan kembali (Catatan 34).

Aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp511.687 dan Rp501.527. Pada tanggal 24 Februari 2020, Gubernur DKI Jakarta secara resmi mengumumkan izin perluasan pengembangan kawasan seluas 155 hektar. Izin tersebut dalam bentuk Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 237 tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi seluas ±35 Hektare Dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur Seluas ±120 Hektar (Catatan 40.c).

Nilai wajar aset dalam penyelesaian untuk proyek perluasan kawasan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp1.187.469 didasarkan pada perhitungan penilai publik oleh Kantor Jasa Penilai Publik Asrori dan Rekan, penilai independen, dalam laporannya No. 00046/2.0126-00/PI/05/0338/1/III/2023 tanggal 24 Maret 2023.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

The additional of fixed assets in 2022 comes from the Jakarta Birdland and Dancing Fountain Innovations, Ecopark Renovations, Dunia Fantasi and Seaworld.

The additional of fixed assets in 2021 comes from the Renovation of Mechanical & Electrical Assets of Ocean Dream Samudra, Innovation of Beach Arrangement and Symphony of the Sea Infrastructure of Taman Impian, Additional of Mechanical & Electrical in the East Coast Pedestrian area and Procurement of Sweeper Cars at Taman Impian, addition of Wahana Building value Mystery Train, Renovation of the Fantastique Area, Development of Infrastructure in the Cartoon World Area and Renovation of Machinery and Equipment in Dunia Fantasi.

Addition in fixed assets along with addition in other payables in 2022 and 2021 are amounted to Rp9,454 and Rp17,697, respectively (Note 44).

Construction in progress on December 31, 2022 amounting to Rp747,438 with a net decrease of Rp20,938 in the current year mostly due to the Renovation of the East Coast of Taman Impian and Dunia Fantasi.

Impairment of construction in progress as of December 31, 2021 amounted to Nil and Rp28,710, respectively represents impairment of construction in progress owned by the Group because Management believe that due to condition of the assets no longer used (Note 34).

Construction in progress for area expansion project as of December 31, 2022 and 2021, amounted to Rp511,687 and Rp501,527, respectively. On February 24, 2020, the Governor of DKI Jakarta officially announced the permit to expand the development of an area of 155 hectares. The permit is in the form of the Decree of the Governor of DKI Jakarta No. 237 year 2020 concerning the Permit to Implement the Expansion of Dunia Fantasi Recreation Area of ±35 Hectares And the East Ancol Dream Park Recreation Area of ±120 Hectares (Note 40.c).

Fair value of construction in progress for area expansion project as of December 31, 2022 amounted to Rp1,187,469 based on public appraiser calculations by the Asrori and Partners Public Appraiser Services Office, independent appraisers, each in their report No. 00046/2.0126-00/PI/05/0338/1/III/2023 dated March 24, 2023

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Perhitungan keuntungan penjualan aset tetap dalam laba rugi adalah sebagai berikut:

The calculation of gain on sale of fixed assets in the income statement are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Hasil Penjualan Aset Tetap	--	103	Selling Price of Fixed Assets
Nilai Tercatat	--	--	Carrying Amount
Keuntungan Penjualan Aset Tetap - Bersih	<u>--</u>	<u>103</u>	Gain on Sale of Fixed Asset - Net

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 seluruh properti investasi dan aset tetap kecuali tanah telah diasuransikan kepada PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, dan PT Asuransi Purna Artanugraha, pihak ketiga, terhadap risiko gempa bumi, kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp5.176.920 dan Rp5.175.658.

As of December 31, 2022 and 2021, all investment property and fixed assets except land are insured to PT Asuransi Umum Mega, PT Asuransi Mitra Pelindung, PT Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT Mandiri Axa General Insurance, PT Asuransi Multi Arta Guna, PT Sampo Insurance Indonesia, PT Asuransi MSIG Indonesia, PT China Taiping Insurance, PT Asuransi Astra Buana, PT Asuransi Tokio Marine Indonesia, and PT Asuransi Purna Artanugraha, third parties, against the risk of earthquake, fire, theft and other mark risks with sum insured as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp5,176,920 and Rp5,175,658, respectively.

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the total sum insured is adequate to cover any possible losses on the asset insured.

17. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

17. Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama aset hak guna dan liabilitas sewa:

The reconciliation of right of use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

	<u>2022</u>				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Modifikasi Sewa/ Lease Modification</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Tanah	103.856	--	2.262	106.118	Land
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Tanah	13.847	6.955	--	20.802	Land
Nilai Tercatat	<u>90.009</u>			<u>85.316</u>	Carrying Amount
	<u>2021</u>				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Addition</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Tanah	103.856	--	--	103.856	Land
Bangunan	1.307	--	(1.307)	--	Buildings
Jumlah	<u>105.163</u>	<u>--</u>	<u>(1.307)</u>	<u>103.856</u>	Total
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Tanah	6.923	6.924	--	13.847	Buildings
Bangunan	436	--	(436)	--	Vehicles
Jumlah	<u>7.359</u>	<u>6.924</u>	<u>(436)</u>	<u>13.847</u>	Total
Nilai Tercatat	<u>97.804</u>			<u>90.009</u>	Carrying Amount

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 20 Oktober 2022, Grup melakukan addendum pertama atas kontrak kerja sama sewa lahan dengan PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation No. 006/DIR-TIJA/II/2013, dengan nilai kontrak sewa semula sebesar Rp111.187 menjadi Rp109.084 dan masa sewa 21 tahun.

On October 20, 2022, the Group made the first addendum to the land lease cooperation contract with PT Philindo Sporting Amusement and Tourism Corporation No. 006/DIR-TIJA/II/2013, with the original lease contract value of Rp111,187 to Rp109,084 and the lease term is 21 years.

Beban penyusutan seluruhnya dialokasikan pada Beban Langsung (Catatan 31) pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp6.955 dan Rp6.924.

Depreciation expenses were allocated to Direct Cost (Note 31) as of December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp6,955 dan Rp6,924, respectively.

Berikut ini ringkasan komponen liabilitas sewa berdasarkan jangka waktu:

The following is the summary of the component of lease liabilities:

	2022	2021	
Liabilitas Sewa			Lease liabilities
Jatuh tempo dalam satu tahun	9,751	9,663	Due within one year
Jatuh tempo dalam lebih dari satu tahun	151,550	156,568	Due beyond one year
Jumlah	161,301	166,231	Total
Dikurangi bagian bunga	(59,647)	(64,662)	Less Interest portion
Nilai kini Pembayaran Sewa	101,654	101,569	Present value of Lease Payments
Dikurangi: bagian jatuh tempo satu tahun	(2,294)	(2,191)	Less: Current portion
Bagian Jangka Panjang	99,360	99,378	Non-Current Portion

Berikut ini ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa:

The following summarizes the component of changes in the liabilities arising from leases:

	2022	2021	
Saldo Awal	101,570	103,679	Beginning Balance
Arus Kas	(8,732)	--	Cash Flow
Perubahan Nonkas			Non-Cash Changes
Penambahan Bunga	7,499	7,599	Additions of Interest
Reklasifikasi ke Beban Akrua	(945)	(9,708)	Reclassification to Accrued Expense
Modifikasi Sewa	2,262	--	Lease Modification
Saldo Akhir	101,654	101,570	Ending Balance

18. Aset Lain-lain

18. Other Assets

	2022	2021	
Aset Lain-lain Lancar			Other Assets - Current
Deposito Berjangka			Time Deposits
PT Bank Permata Tbk	2,489	--	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	71	--	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	2,560	--	Total
Aset Lain-lain Tidak Lancar			Other Non Current Assets
Dana Dibatasi penggunaannya			Restricted Funds
Pihak Berelasi (Catatan 38)	7,332	--	Related Parties (Note 38)
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Permata Tbk	3,207	4,115	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	349	349	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	243	240	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
Jumlah	11,131	4,704	Total

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Aset Takberwujud			<i>Intangible Assets</i>
Perangkat Lunak Komputer dan Lisensi	42,137	41,835	<i>Computer Software and Licenses</i>
Hak atas Tanah	13,067	13,067	<i>Land Right</i>
Jumlah	55,204	54,902	Total
Dikurangi: Akumulasi Amortisasi	(47,320)	(43,419)	<i>Less: Accumulated Amortization</i>
Sub Jumlah	7,884	11,483	Sub Total
Lain-lain	4,234	5,183	<i>Others</i>
Jumlah	23,249	21,370	Total

Deposito berjangka pada PT Bank Permata Tbk dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk memiliki tingkat suku bunga per tahun masing-masing sebesar 3,25%. Tipe dari dari deposito ini adalah *Automatic Roll Over (ARO)* dengan jangka waktu 1 tahun.

Time deposits at PT Bank Permata Tbk and PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk have an annual interest rate of 3.25%. The type of this deposit is Automatic Roll Over (ARO) with 1 year period.

Perangkat lunak komputer dan lisensi merupakan biaya atas pembelian piranti lunak yang bersifat spesifik berdasarkan proses bisnis Grup serta lisensi atas musik dan wahana.

Computer software and licenses represents the procurement cost for specific softwares according to the Group's business process as well as licenses for music and rides.

Pada tahun 1994, PT SBI memperoleh Hak Pengelolaan atas pulau Bidadari di Kepulauan Seribu seluas 38.220 m² dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) Jakarta, sebagaimana tersebut dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) No. 3280/1.711.5 tanggal 12 Oktober 1994, dengan jangka waktu 20 tahun. Pada tahun 2003, telah terjadi peningkatan status SIPPT tersebut menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai sebagaimana tersebut dalam HGB No. 255 tanggal 31 Juli 2003 dan Hak Pakai No. 19 tanggal 25 September 2003. Biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengurusan legal hak atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama umur Hak Guna Bangunan/HGB. Sampai dengan laporan ini diterbitkan Grup masih dalam proses pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan ini.

In 1994, PT SBI obtained Right to manage of Bidadari Island in Kepulauan Seribu with area of 38,220 sqm from local government of DKI Jakarta (Pemda DKI), as stated in Management Right and Development Letter (SIPPT) No. 3280/1.711.5 dated October 12, 1994 for 20 (twenty) years. In 2003, the SIPPT was elevated into Building Use Right (HGB) and Use Right as stated in Building Use Right (HGB) No. 255 dated July 31, 2003 and Use Right No. 19 dated September 25, 2003. All expenses related to the legal processing of the land rights were deferred and amortized over the useful life of the Building Use Right/HGB. Until this report is published, the Group is still in the process of obtaining the extension of this Building Use Right.

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup mencatat beban amortisasi masing-masing sebesar Rp3.901 dan Rp5.183 yang dialokasikan ke beban pokok pendapatan dan beban langsung serta beban umum dan administrasi.

For the years ended of December 31, 2022 and 2021, the Group charge amortization expenses amounting to Rp3,901 and Rp5,183, respectively, which were allocated to cost of revenue and direct cost as well as general and administrative expense.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
 For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

19. Utang Usaha

19. Accounts Payable

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pihak Berelasi/Related Party (Catatan/ Note 38)	764	764
Pihak Ketiga/Third Parties		
PT Bumi Daya Plaza	1,108	3,789
PT Media Prima Solutions	1,028	1,076
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 miliar)/ Others (Each below Rp1 billion)	4,601	9,929
Sub Jumlah/ Sub Total	6,737	14,794
Jumlah/ Total	7,501	15,558

Jumlah utang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut: *Detail aging of accounts payable (days) are as follows:*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Belum Jatuh Tempo	432	1,240	<i>Not Yet Due</i>
Sudah Jatuh Tempo			<i>Past Due</i>
1-30 hari	49	123	<i>1-30 days</i>
31-60 hari	447	249	<i>31-60 days</i>
61-90 hari	1,187	50	<i>61-90 days</i>
>90 hari	5,386	13,896	<i>>90 days</i>
Jumlah	7,501	15,558	Total

20. Utang Lain-lain

20. Other Payables

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pihak Berelasi/ Related Parties (Catatan/ Note 38)	--	1,449
Pihak Ketiga/ Third Parties		
CV Istana Timur Teknik	3,551	--
PT Emtu Karya Sentosa	1,074	--
PT Deka Buana Swastamas	844	3,081
PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Catatan 41.d)	--	5,029
PT Geo Informatika Solusindo	--	3,764
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp3 miliar)/ Others (each below Rp3 billion)	8,600	22,374
Sub Jumlah/ Sub Total	14,069	34,248
Jumlah/ Total	14,069	35,697

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

21. Beban Akrual dan Provisi

21. Accrued Expenses and Provision

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pajak Bumi dan Bangunan	132,385	132,385	Property Tax
Operasional	67,275	68,686	Operational
Bonus dan Tantiem	45,454	40,005	Bonus and Tantiem
Tenaga Alih Daya	25,518	42,506	Outsourcing
Gaji	6,785	1,444	Salaries
Logistik	3,967	972	Logistic
Bunga	3,265	7,917	Interest
Lisensi Wahana	2,312	8,602	Rides Licences
Iklan	1,402	1,780	Advertisement
Pemeliharaan	813	89	Maintenance
Lain-lain	3,127	14,202	Others
Jumlah Beban Akrual	<u>292,303</u>	<u>318,588</u>	Total Accrued Expenses
Provisi	84,135	84,135	Provision
Jumlah	<u>376,438</u>	<u>402,723</u>	Total

Beban akrual operasional adalah utang kepada pihak ketiga dan pihak berelasi sehubungan dengan kegiatan operasional Perusahaan dan PT TIJA meliputi kegiatan pemasaran, iklan, perbaikan, penyewaan, pemeliharaan dan beban utilitas.

Accrued operating expenses represent liability to third parties and related parties related to operational activities of the Company and PT TIJA which consist of marketing, advertising, repairing, renting, maintaining activities and utilities expenses.

Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan membentuk provisi sehubungan dengan kewajiban Perusahaan atas pemenuhan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT).

On December 31, 2020, the Company recognized provision related to the Company's performance obligation for fulfillment of Land Use Appointment Permit (SIPPT).

22. Utang Bank

22. Bank Loans

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pihak Berelasi (Catatan 38)	905,000	905,000	Related Party (Note 38)
Biaya Provisi	(3,296)	(4,224)	Provision Cost
Jumlah	901,704	900,776	Total
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	(388,563)	--	Less: Current Maturities
Bagian Jangka Panjang	<u>513,141</u>	<u>900,776</u>	Long - Term Portion

PT Bank DKI

Berdasarkan Akta No. 55 tanggal 20 Desember 2021, tentang Perubahan VI Perjanjian Kredit Modal Kerja Pinjaman Tetap Berjangka, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan limit Rp389.000 dengan jangka waktu 24 bulan sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau sampai dengan 20 September 2023. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 6,25% per tahun.

PT Bank DKI

Based on Deed No. 55 dated December 20, 2021, regarding Amendment VI of the Working Capital Credit Agreement for Fixed Term Loans, which was made before Notary Ashoya Ratam, S.H., M.Kn., the Company obtained an extension of the Working Capital Credit facility with a limit of Rp389,000 with a term of 24 months from the maturity of the credit facility or until September 20, 2023. This loan bears an interest rate of 6.25% per annum.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) No. 2161/SPPK/910/IX/2021 tanggal 16 September 2021, terdapat perubahan tingkat bunga semula 7,15% per tahun menjadi 7% per tahun.

Berdasarkan Akta No. 56 tanggal 20 Desember 2021, tentang Perjanjian Kredit Investasi *Refinancing*, yang dibuat dihadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H., MK.n., Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dengan nilai Rp516.000 dengan jangka waktu 24 bulan untuk *grace period* dan 84 bulan untuk masa setelah *grace period* sejak jatuh tempo fasilitas kredit atau total jangka waktu sampai dengan 14 Desember 2030. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar Jibor 3 bulan + margin 1,75% (selama *grace period*) dan Jibor 3 bulan + margin 3% (setelah *grace period*).

Adapun *affirmative covenants* yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut:

1. Menggunakan fasilitas kredit sesuai tujuan penggunaan kredit.
2. Menyampaikan laporan keuangan *audited* yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) yang ditunjuk oleh PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (Sesuai Akta Perseroan KAP ditunjuk oleh Komisaris PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) paling lambat 180 hari kalender setelah akhir periode laporan.
3. Menyampaikan laporan keuangan *in-house* setiap triwulan paling lambat 60 hari kalender setelah akhir laporan.
4. Menyampaikan laporan realisasi jumlah pengunjung bulanan, dan realisasi pendapatan bulanan paling lambat 30 hari kalender setelah bulan berjalan.
5. Memelihara *Debt to Equity Ratio* maksimal sebesar 2,5 kali.
6. Dalam rangka sinergi BUMD, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk bersedia menjadikan Bank DKI sebagai Bank Utama Debitur termasuk dan tidak terbatas pada:
 - a. Bank penerima pembayaran yang berasal dari penerimaan tiket termasuk penjualan melalui *website* dan *e-commerce*.
 - b. Bank penerima pembayaran yang terkait dengan kegiatan usaha debitur yang tidak melalui Bank DKI wajib dipindahbukukan maksimal H+2 ke Rekening debitur di Bank DKI.
 - c. Menyerahkan rekening koran bulanan debitur pada bank lain paling lambat setiap tanggal 15 bulan berikutnya.
 - d. Memberikan akses *inquiry* untuk system payment gateway pada *website* ancold.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Based on the Notice of Credit Approval (SPPK) No. 2161/SPPK/910/IX/2021 dated September 16, 2021, there is a change in the interest rate from 7.15% to 7% per annum.

Based on Deed No. 56 dated December 20, 2021, regarding the *Refinancing Investment Credit Agreement*, which was made before Notary Ashoya Ratam, S.H., MK.n., the Company obtained an investment credit facility amounting to Rp516,000 with a term of 24 months for the *grace period* and 84 months for the period after *grace period* from the maturity of the credit facility or the total term up to December 14, 2030. This loan bears an interest rate of 3 months Jibor + 1.75% margin (during *grace period*) and 3 months Jibor + 3% margin (after *grace period*).

The required *affirmative covenants* are as follows:

1. Using credit facilities according to the purpose of using the credit.
2. Submit *audited financial statements* audited by the Public Accounting Firm (KAP) appointed by PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk (according to the Deed of Company KAP appointed by the Commissioner of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk) no later than 180 calendar days after the end of the reporting period.
3. Submit *in-house financial reports* every quarter no later than 60 calendar days after the end of the report.
4. Submit a report on the realization of the number of monthly visitors, and the realization of monthly income no later than 30 calendar days after the current month.
5. Maintain a maximum *Debt to Equity Ratio* of 2.5 times.
6. In the framework of BUMD synergy, PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk is willing to make Bank DKI the Main Debtor Bank including but not limited to:
 - a. Collecting banks from ticket receipts including sales through the website and e-commerce.
 - b. Collecting banks related to the debtor's business activities that do not go through Bank DKI must be book-transferred a maximum of H+2 to the debtor's account at Bank DKI.
 - c. Submit the debtor's monthly statement to another bank no later than the 15th of the following month.
 - d. Provide *inquiry* access for the payment gateway system on the ancold website.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- e. Penempatan Dana Utama (Bank DKI minimal 90% dari total kas dan bank debitor).
 - f. Penggunaan CMS.
 - g. Pembayaran *payroll* karyawan.
 - h. KMG Karyawan.
 - i. Memprioritaskan Bank DKI sebagai mitra apabila menyelenggarakan program-program khusus kepada *customer*.
 - j. Debitur bersedia melunasi pembayaran kewajiban kepada *vendor/supplier* sesuai dengan perjanjian yang berlaku.
7. Memiliki izin-izin yang dipersyaratkan untuk menjalankan kegiatan usaha sebagaimana mestinya dan berkewajiban untuk memperpanjang atau memperbaharui ijin-ijin dalam hal telah habis masa belakunya serta menyerahkan *copy* perpanjangan ke Bank DKI.
8. Memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika terdapat perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk di dalamnya perubahan Pemegang Saham, Direksi, Komisaris, Permodalan dan Nilai Nominal Saham.
9. Senantiasa selalu menjaga kualitas kredit atas nama Perusahaan dan Pengurus Perusahaan.

Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah (*Negative Covenants*):

Selama kredit belum lunas, Perusahaan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank DKI, selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal kejadian jika:

1. Membayar/melunasi utang Pemegang Saham. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan yang sudah atau belum dijaminkan ke Bank DKI kepada pihak lain.
2. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank lain dan/atau lembaga lain.

Perusahaan telah memenuhi pembatasan pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian pinjaman.

Saldo utang bank pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp901.704 dan Rp900.766.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (*Continued*)**

*For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)*

- e. *Main Fund Placement (Bank DKI at least 90% of total cash and debtor bank).*
 - f. *Use of CMS.*
 - g. *Employee payroll.*
 - h. *KMG Employees.*
 - i. *Prioritizing Bank DKI as a partner when organizing special programs for customers.*
 - j. *The debtor is willing to pay the payment obligations to the vendor/supplier in accordance with the applicable agreement.*
7. *Have the required permits to carry out business activities properly and are obliged to extend or renew permits in the event that their validity period has expired and submit a copy of the extension to Bank DKI.*
8. *Notify Bank DKI in writing, no later than 1 month from the date of the incident if there is a change in the Company's Articles of Association including changes in Shareholders, Directors, Commissioners, Capital and Nominal value of Shares.*
9. *Always maintain credit quality on behalf of the Company and the Management of the Company.*

Restrictions on Customer Actions (Negative Covenants):

As long as the credit has not been paid off, the Company must notify Bank DKI in writing, no later than 1 month from the date of the incident if:

1. *Paying/paying off Shareholder debt. Bind yourself as a debt guarantor or pledge the Company's assets that have or have not been pledged to Bank DKI to other parties.*
2. *Obtain credit facilities or loans from other banks and/or other institutions.*

The Company has fulfilled the debt covenant requirements outlined in loan agreements.

The balance of bank loan as of December 31, 2022 and 2021, the amount is Rp901,704 and Rp900,766, respectively.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

23. Utang Obligasi

23. Bonds Payable

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021	215,000	731,000	Sustainable Bond II Jaya Ancol Phase II Year 2021
Biaya Emisi Obligasi	(1,221)	(4,152)	Bond Issuance Cost
Akumulasi Amortisasi	764	2,923	Accumulated Amortization
Jumlah	214,543	729,771	Total
Dikurangi: Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	--	(515,674)	Less: Current Maturities
Bagian Jangka Panjang	214,543	214,097	Long - Term Portion

Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021

Pada tanggal 10 Februari 2021, Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) atas penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 yaitu:

- Seri A senilai Rp516.000 dengan suku bunga 7,25% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 20 Februari 2022.
- Seri B senilai Rp149.600 dengan suku bunga 8,90% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2024.
- Seri C senilai Rp65.400 dengan suku bunga 9,60% per tahun, akan jatuh tempo tanggal 10 Februari 2026.

Total dana yang diterima Perusahaan pada tanggal 10 Februari 2021, dari hasil penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 adalah sebesar Rp731.000. Sesuai perjanjian dengan PT Bank Permata Tbk selaku Wali Amanat dan prospektus utang obligasi Perusahaan.

Obligasi ditawarkan dengan nilai 100% dari jumlah pokok. Bunga obligasi dibayarkan setiap triwulan. Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 mendapatkan peringkat idA (Single A) untuk penerbitan obligasi dari PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). Peringkat tersebut memiliki sedikit perbedaan dengan peringkat tertinggi yang diberikan dan kemampuan Obligor untuk memenuhi komitmen keuangan jangka panjang atas efek utang tersebut, dibandingkan dengan obligor lainnya di Indonesia adalah sangat kuat.

- Perbandingan Total Pinjaman terhadap Total Ekuitas tidak lebih dari 2:1.
- Perbandingan Profit sebelum Beban Pajak Penghasilan dan Penyusutan dan Amortisasi terhadap Beban Bunga Pinjaman tidak kurang dari 2:1.

Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase II Year 2021

On February 10, 2021, the Company has received an effective statement from the Service Authority Finance (OJK) for the issuance of Shelf Registration Bonds II Jaya Ancol Phase II 2021, namely:

- Series A worth Rp516,000 with an interest rate of 7.25% per annum, will mature on February 20, 2022.
- Series B worth Rp149,600 with an interest rate of 8.90% per annum, will mature on February 10, 2024.
- Series C worth Rp65,400 with an interest rate of 9.60% per annum, will mature on February 10, 2026.

The total funds received by the Company on February 10, 2021, from the issuance of the Shelf-Registered Bonds II Jaya Ancol Phase II 2021 amounted to Rp731,000. In accordance with the agreement with PT Bank Permata Tbk as the Trustee and the prospectus of the Company's bonds payable.

Bonds are offered at a value of 100% of the principal amount. Bond interest is paid quarterly. Shelf-Registered Bonds II Jaya Ancol Phase II 2021 received an idA (Single A) rating for bond issuance from PT Pemeringkat Efek Indonesia (PEFINDO). The rating differs slightly from the highest rating given and the obligor's ability to meet its long-term financial commitments on its debt securities, compared to other obligors in Indonesia, is very strong:

- Comparison of Total Loans to Total Equity is not more than 2:1.
- Comparison of Profit before Income Tax Expense and Depreciation and Amortization to Borrowing Interest Expense is not less than 2:1.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pada tanggal 8 Februari 2022, Perusahaan telah melakukan pembayaran Obligasi Berkelanjutan II Jaya Ancol Tahap II Tahun 2021 Seri A senilai Rp516.000.

On February 8, 2022, the Company has paid Jaya Ancol Sustainable Bonds II Phase II Year 2021 Series A amounting to Rp516,000.

**24. Pendapatan Diterima di Muka dan
Uang Muka Pelanggan**

**24. Unearned Revenues and
Customer Advances**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pendapatan Diterima di Muka			<i>Unearned Revenues</i>
Sewa	226,316	244,075	<i>Rent</i>
Proyek Ancol Beach City	144,517	153,983	<i>Ancol Beach City Project</i>
Uang Titipan	20,192	36,932	<i>Customer Deposits</i>
Uang Muka E-Commerce	14,521	553	<i>Advances from E-Commerce</i>
Uang Muka Rombongan	9,516	1,645	<i>Advances from Groups</i>
Sponsor	2,874	15,125	<i>Sponsorship</i>
Lain-lain	7,206	7,029	<i>Others</i>
Sub Jumlah	<u>425,142</u>	<u>459,342</u>	Sub Total
Uang Muka Pelanggan			<i>Customer Advance from</i>
Penjualan Tanah dan Bangunan	1,339	207	<i>Sale of Land and Building</i>
Jumlah	<u>426,481</u>	<u>459,549</u>	Total
Dikurangi : Bagian Jatuh			<i>Less : Current</i>
Tempo Dalam Satu Tahun	(102,654)	(109,177)	<i>Portion</i>
Bagian Jangka Panjang	<u>323,827</u>	<u>350,372</u>	Long - Term Portion

Pendapatan sewa diterima di muka terutama merupakan penyewaan lahan Perusahaan untuk pengembangan jaringan di pipa gas bumi milik PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) dan jaringan di pipa gas bumi milik PT Pertamina Gas (PT Pertagas).

Unearned rental revenues mainly represent land lease for the gas pipe development to the PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PT PGN) and pipe gas distribution to the PT Pertamina Gas (PT Pertagas).

Pendapatan diterima di muka atas proyek Ancol Beach City berdasarkan Berita Acara Serah Terima Pengoperasian Bangunan *Music Stadium* No. 021/DIRPJA/ XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan 31 Juli 2013, Perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) selama 25 (dua puluh lima) tahun.

Unearned revenue of Ancol Beach City Project based on The Minutes of Hand over Transfer Music Stadium Building No. 021/DIRPJA/XII/2012 dated December 20, 2012 and July 31, 2013, the Company agreed to transfer the building to be operated by PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) for 25 (twenty five) years.

25. Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya

25. Guarantee and Other Customer Deposits

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Jaminan Penyewa	6,262	6,566	<i>Tenant Deposits</i>
Jaminan Pengunjung	464	806	<i>Visitor Deposits</i>
Jumlah	<u>6,726</u>	<u>7,372</u>	Total

Jaminan Penyewa yang diterima merupakan uang yang dibayarkan *tenant* kepada PT TIJA sebagai jaminan usaha di kawasan Ancol.

Tenant Deposits received represents money paid by the tenants of PT TIJA as deposit on their businesses in Ancol area.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Jaminan Pengunjung sebagian besar merupakan uang deposit pengunjung Putri Duyung yang belum terealisasi.

Visitor Deposits mainly consist of unrealized cash deposits from visitors of Putri Duyung Cottage.

26. Liabilitas Imbalan Kerja

26. Employee Benefit Liabilities

Grup membukukan manfaat karyawan sesuai dengan peraturan Grup dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan manfaat karyawan tersebut adalah masing-masing sebanyak 528 dan 620 pada 31 Desember 2022 dan 2021. Liabilitas imbalan kerja karyawan terdiri dari liabilitas imbalan pascakerja sesuai Undang-Undang tenaga kerja dan liabilitas imbalan kerja lainnya berupa manfaat cuti besar dan penghargaan masa kerja.

Group recorded employee benefits in accordance with the Group's rules and applicable regulations. The number of employees entitled to the employee benefits that are 528 and 620 employees in December 31, 2022 and 2021, respectively. Liabilities for employee benefits consist of post-employment benefit obligations in accordance labor law and other employee benefits liabilities in the form of benefits leave (long leaves) and long service award.

Program Imbalan Pasti

Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan dan PT TIJA telah menempatkan dana masing-masing sebesar Rp13.291 pada Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AXA Mandiri dan Rp12.133 pada DPLK BNI untuk kompensasi pesangon pegawai.

Defined Benefit Plan

On 2022 and 2021, the Company and PT TIJA placed amounted to Rp13,291 in the Pension Fund (DPLK) of AXA Mandiri and Rp12,133 in DPLK BNI for pension compensation plan, respectively.

Imbalan Kerja Jangka Panjang Lainnya

Imbalan kerja jangka panjang lainnya terdiri dari:

- Imbalan Penghargaan Masa Kerja dalam bentuk cincin pengabdian terbuat dari 10 (sepuluh) gram emas. Penghargaan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani masa kerja 10 (sepuluh) tahun secara terus-menerus tanpa terputus sejak diangkat menjadi karyawan tetap; dan
- Imbalan Cuti Panjang berupa tunjangan cuti panjang sebesar 1 (satu) kali gaji bulanan diberikan kepada karyawan yang telah menjalani setiap kelipatan 5 (lima) tahun masa kerja.

Other Long-Term Benefit

Other long-term benefit consists of:

- Long Service Award benefit, in the form of loyalty ringmade of 10 (ten) grams of gold. This benefit will be given to the employees who have completed 10 (ten) years of services continuously; and
- Grand Leaves (Long Leaves) benefit is a long leaves allowance amounted to 1 (one) monthly salary given to employees who have completed every 5 (five) multiple years of services.

Total liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Total employee benefit liabilities at December 31, 2022 and 2021 were as follows:

	2022				
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	103,240	2,373	893	106,506	Present Value of Defined Benefit Obligation
Nilai Wajar Aset Program	(8,392)	--	--	(8,392)	
Liabilitas Imbalan Kerja	94,848	2,373	893	98,114	Employment Benefits Liabilities

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2021					
Program	Imbalan	Cuti	Penghargaan	Jumlah/	
Pasti/ Defined Benefit Plan	Panjang/ Long Leave	Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Nilai Kini Kewajiban					<i>Present Value of Defined</i>
Imbalan Pasti	120,899	3,142	895	124,936	<i>Benefit Obligation</i>
Nilai Wajar Aset Program	(7,414)	--	--	(7,414)	<i>Fair Value of Plan Assets</i>
Liabilitas Imbalan Kerja	113,485	3,142	895	117,522	Employment Benefits Liabilities

Mutasi liabilitas imbalan kerja bersih di laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

Movements of net employment benefit liabilities in the statement of financial position is as follows:

2022					
Program	Imbalan	Cuti	Penghargaan	Jumlah/	
Pasti/ Defined Benefit Plan	Panjang/ Long Leave	Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total		
Liabilitas Imbalan Pasti Neto					<i>Net defined benefit liability</i>
Awal Periode	113,485	3,142	895	117,522	<i>at Beginning of Period</i>
luran perusahaan yang dibayarkan	(26,764)	--	--	(26,764)	<i>Contributions to plan made by the Company</i>
Pembayaran imbalan oleh Perusahaan (sesuai provisi yang dihitung)	(1,775)	(773)	--	(2,548)	<i>Benefit paid made by the Company (according to calculated provision)</i>
Kelebihan Pembayaran Manfaat	(17)	--	--	(17)	<i>Overpayment</i>
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 33)	7,033	4	(2)	7,035	<i>Expense recognised in profit/loss statement (Note 33)</i>
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	2,886	--	--	2,886	<i>Income recognised in Other Comprehensive Income</i>
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode	94,848	2,373	893	98,114	Net defined benefit liability at Ending of Period

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2021					
Program	Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Liabilitas Imbalan Pasti Neto					<i>Net defined benefit liability</i>
Awal Periode	118,232	3,481	1,197	122,910	<i>at Beginning of Period</i>
luran perusahaan yang dibayarkan	(8,600)	--	--	(8,600)	<i>Contributions to plan made by the Company</i>
Pembayaran imbalan oleh Perusahaan (sesuai provisi yang dihitung)	(323)	(1,638)	(311)	(2,272)	<i>Benefit paid made by the Company (according to calculated provision)</i>
Biaya yang diakui pada Laporan Laba/Rugi (Catatan 33)	15,428	1,299	9	16,736	<i>Expense recognised in profit/loss statement (Note 33)</i>
Pendapatan yang diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain	(11,252)	--	--	(11,252)	<i>Income recognised in Other Comprehensive Income</i>
Liabilitas Imbalan Pasti Neto Akhir Periode	113,485	3,142	895	117,522	<i>Net Defined Benefit Liability at Ending of Period</i>

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti adalah *Movements of present value of defined benefit liabilities are as follows:*

2022					
Program	Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti pada awal periode	120,899	3,142	895	124,936	<i>Present Value of Defined Benefit Obligation at beginning of period</i>
Dampak Perubahan Pengatribusian Imbalan pada Periode Jasa	(14,940)	--	--	(14,940)	<i>Impact of Changes Distribution Distribution of Benefits in the Service Period</i>
Pembayaran imbalan oleh Perusahaan (sesuai provisi yang dihitung)	(1,775)	(773)	--	(2,548)	<i>Benefit paid made by the Company (according to calculated provision)</i>
Biaya jasa kini	7,034	940	155	8,129	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga Atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	7,544	175	60	7,779	<i>Interest cost on Present Value of Defined Benefit Obligation</i>
(Keuntungan)/Kerugian - Penyelesaian	--	--	--	--	<i>(Gain)/Loss - Settlement</i>
Pembayaran Imbalan dari Aset Program	(26,550)	--	--	(26,550)	<i>Benefit Payment from Plan Assets</i>
Efek Penyelesaian pada Nilai Kini Liabilitas Imbalan Pasti	7,725	--	--	7,725	<i>Effect of Settlement on Present Value Defined Benefit Liability</i>
Penyesuaian Jasa Lalu	186	--	--	186	<i>Adjustment of Past Service</i>
Pengukuran Kembali atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	3,117	(1,111)	(217)	1,789	<i>Remeasurements of Present Value of Defined Benefit Obligation</i>
Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti pada akhir periode	103,240	2,373	893	106,506	<i>Present Value of Defined Benefit Obligation at ending of period</i>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2021					
Program	Imbalan Pasti/ <i>Defined Benefit Plan</i>	Cuti Panjang/ <i>Long Leave</i>	Penghargaan Masa Kerja/ <i>Long Service Award</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Nilai Kini Kewajiban					<i>Present Value of Defined</i>
Imbalan Pasti					<i>Benefit Obligation</i>
pada awal periode	124,764	3,481	1,197	129,442	<i>at beginning of period</i>
Pembayaran imbalan oleh					<i>Benefit paid made by</i>
Perusahaan (sesuai					<i>the Company (according to</i>
provisi yang dihitung)	(323)	(1,639)	(311)	(2,273)	<i>calculated provision)</i>
Biaya jasa kini	7,794	1,189	191	9,174	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga Atas Nilai Kini					<i>Interest cost on Present Value of</i>
Kewajiban Imbalan Pasti	8,019	175	67	8,261	<i>Defined Benefit Obligation</i>
Pembayaran Imbalan					<i>Benefit Payment from</i>
dari Aset Program	(8,246)	--	--	(8,246)	<i>Plan Assets</i>
Penyesuaian liabilitas akibat					<i>Liability assumed due to</i>
pengakuan masa kerja lalu	71	--	--	71	<i>recognition of past services</i>
Pengkukuran Kembali atas					<i>Remeasurements of Present</i>
Nilai Kini Kewajiban					<i>Value of Defined</i>
Imbalan Pasti	(11,180)	(64)	(249)	(11,493)	<i>Benefit Obligation</i>
Nilai Kini Kewajiban					<i>Present Value of Defined</i>
 Imbalan Pasti					<i>Benefit Obligation</i>
 pada akhir periode	120,899	3,142	895	124,936	<i>at ending of period</i>

Mutasi nilai wajar aset program adalah sebagai berikut:

Movements in the fair value of plan assets are as follows:

2022					
Program	Imbalan Pasti/ <i>Defined Benefit Plan</i>	Cuti Panjang/ <i>Long Leave</i>	Penghargaan Masa Kerja/ <i>Long Service Award</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Nilai Wajar Aset Program					<i>Fair Value of Plan Assets</i>
pada Awal Tahun	7,414	--	--	7,414	<i>at Beginning of Year</i>
Kontribusi Pemberi Kerja					<i>Employer's Contributions</i>
Tahun Berjalan	26,764	--	--	26,764	<i>During Year</i>
Imbal Hasil Aset Program	230	--	--	230	<i>Return on Plan Assets</i>
Pendapatan Bunga					<i>Interest Income</i>
atas Aset Program	534	--	--	534	<i>on Plan Assets</i>
Pembayaran imbalan					<i>Benefits payment</i>
dari Aset Program	(26,550)	--	--	(26,550)	<i>from plan assets</i>
Nilai Wajar Aset Program					<i>Fair Value of Plan Assets</i>
 pada Akhir Tahun	8,392	--	--	8,392	<i>at End of Year</i>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2021					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Nilai Wajar Aset Program pada Awal Tahun	6,532	--	--	6,532	<i>Fair Value of Plan Assets at Beginning of Year</i>
Kontribusi Pemberi Kerja Tahun Berjalan	8,600	--	--	8,600	<i>Employer's Contributions During Year</i>
Imbal Hasil Aset Program	72	--	--	72	<i>Return on Plan Assets</i>
Pendapatan Bunga atas Aset Program	456	--	--	456	<i>Interest Income on Plan Assets</i>
Pembayaran imbalan dari Aset Program	(8,246)	--	--	(8,246)	<i>Benefits payment from plan assets</i>
Nilai Wajar Aset Program pada Akhir Tahun	7,414	--	--	7,414	<i>Fair Value of Plan Assets at End of Year</i>

Rincian beban imbalan kerja yang diakui dalam laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

Details of employment benefits expense recognized in the profit or loss are as follows:

2022					
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Biaya Jasa Kini	7,034	940	155	8,129	<i>Current Service Cost</i>
Biaya Bunga Atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	15,269	175	60	15,504	<i>Interest cost on Present Value of Defined Benefit Obligation</i>
Pendapatan Bunga atas Aset Program	(534)	--	--	(534)	<i>Interest Income on Plan Assets</i>
Kelebihan Pembayaran Imbalan oleh Perusahaan	17	--	--	17	<i>Excess benefits paid by the Company</i>
Dampak Perubahan Pengatribusian Imbalan pada Periode Jasa	(14,939)	--	--	(14,939)	<i>Impact of Changes Distribution Distribution of Benefits in the Service Period</i>
Pengakuan Keuntungan Aktuarial	--	(1,111)	(217)	(1,328)	<i>Recognition of Actuarial Gain</i>
Penyesuaian liabilitas akibat pengakuan masa kerja lalu	186	--	--	186	<i>Liability assumed due to recognition of past services</i>
Beban Imbalan Kerja	7,033	4	(2)	7,035	<i>Employment Benefits Expense</i>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2021					
Program	Imbalan	Cuti	Penghargaan	Jumlah/	
Pasti/ Defined Benefit Plan	Panjang/ Long Leave	Masa Kerja/ Long Service Award	Total		
Biaya Jasa Kini	7,794	1,189	191	9,174	Current Service Cost
Biaya Bunga Atas Nilai Kini Kewajiban Imbalan Pasti	8,019	175	67	8,261	Interest cost on Present Value of Defined Benefit Obligation
Pendapatan Bunga atas Aset Program	(456)	--	--	(456)	Interest Income on Plan Assets
Penyesuaian liabilitas akibat pengakuan masa kerja lalu	71	--	--	71	Liability assumed due to recognition of past services
Pengakuan Keuntungan Aktuarial	--	(64)	(249)	(313)	Recognition of Actuarial Gain
Beban Imbalan Kerja	15,428	1,300	9	16,737	Employment Benefits Expense

Pengukuran kembali dari liabilitas (aset) yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

Remeasurement of liabilities (assets) recognized in other comprehensive income are as follows:

2022					
Program	Imbalan	Cuti	Penghargaan	Jumlah/	
Pasti/ Defined Benefit Plan	Panjang/ Long Leave	Masa Kerja/ Long Service Award	Total		
(Keuntungan) Kerugian Kewajiban - Perubahan Asumsi keuangan	3,116	--	--	3,116	(Gains) Losses Liabilities - Changes in Financial Assumptions
Imbal hasil atas aset program (tidak termasuk pendapatan bunga)	(230)	--	--	(230)	Return on plan assets (excluding interest income)
Kerugian Komprehensif Lain	2,886	--	--	2,886	Other Comprehensive Loss
Pajak Penghasilan Terkait	(487)	--	--	(487)	Related Income Tax
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	2,399	--	--	2,399	Total Other Comprehensive Income after Tax

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

		2021			
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Keuntungan Kewajiban - Perubahan					Gains Liabilities - Changes in
Asumsi keuangan	(11,180)	--	--	(11,180)	Financial Assumptions
Imbal hasil atas aset program (tidak termasuk pendapatan bunga)	(72)	--	--	(72)	Return on plan assets (excluding interest income)
Kerugian Komprehensif Lain	(11,252)	--	--	(11,252)	Other Comprehensive Loss
Pajak Penghasilan Terkait	960	--	--	960	Related Income Tax
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	(10,292)	--	--	(10,292)	Total Other Comprehensive Income after Tax

Mutasi Penghasilan Komprehensif Lain adalah sebagai berikut:

Movements of Other Comprehensive Income are as follows:

		2022			
	Program Imbalan Pasti/ Defined Benefit Plan	Cuti Panjang/ Long Leave	Penghargaan Masa Kerja/ Long Service Award	Jumlah/ Total	
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Tahun	38,988	--	--	38,988	Other Comprehensive Income - Beginning of Year
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	2,886	--	--	2,886	Other Comprehensive Income - Current Year
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun	41,874	--	--	41,874	Income Comprehensive Loss - End of Year
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	9,212	--	--	9,212	Accumulated of Related Income Tax
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun Setelah Pajak	51,086	--	--	51,086	Other Comprehensive Income - End of Year after Tax

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

		2021			
	Program Imbalan Pasti/ <i>Defined Benefit Plan</i>	Cuti Panjang/ <i>Long Leave</i>	Penghargaan Masa Kerja/ <i>Long Service Award</i>	Jumlah/ <i>Total</i>	
Penghasilan Komprehensif Lain - Awal Tahun	50,240	--	--	50,240	<i>Other Comprehensive Income - Beginning of Year</i>
Penghasilan Komprehensif Lain - Periode Berjalan	(11,252)	--	--	(11,252)	<i>Other Comprehensive Income - Current Year</i>
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun	38,988	--	--	38,988	<i>Other Comprehensive Income - End of Year</i>
Akumulasi Pajak Penghasilan Terkait	8,577	--	--	8,577	<i>Accumulated of Related Income Tax</i>
Penghasilan Komprehensif Lain - Akhir Tahun Setelah Pajak	47,565	--	--	47,565	<i>Other Comprehensive Income - End of Year after Tax</i>

Saldo liabilitas imbalan kerja dan imbalan lainnya pada 31 Desember 2022 dan 2021 didasarkan pada perhitungan aktuarial oleh Kantor Konsultan Aktuarial Steven & Mourits dan PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen, masing-masing dalam laporannya tertanggal 8 Maret 2023 dan 14 Februari 2022 menggunakan asumsi sebagai berikut:

Balance of employment benefits liability and other remuneration as of December 31, 2022 and 2021 are based on actuarial calculations by Actuarial Consulting Office Steven & Mourits and PT Dayamandiri Dharmakonsilindo, an independent actuary, each in its report dated March 8, 2023 and February 14, 2022 using the following assumptions:

2022 dan/ and 2021		
Tingkat Kematian	Mengikuti Tabel Mortalita Indonesia IV Tahun 2019/ <i>Based on Table of Indonesian Mortality IV Year 2019</i>	<i>Mortality Rate</i>
Umur Pensiun Normal	55 Tahun/ <i>Years</i>	<i>Normal Pension Age</i>
Tingkat Cacat	10% per tahun/ <i>per annum</i>	<i>Disability Rate</i>
Kenaikan Gaji	6% per tahun/ <i>per annum</i> 7% per tahun/ <i>per annum</i>	<i>Salary Increment</i>
Tingkat Diskonto	7.25% - 7.30% (2021: 6.90% - 7.40%)	<i>Discount Rate</i>
Tingkat Pengunduran Diri	1% pada usia 20 Tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 55 tahun/ <i>1% on age 20 years and declining linearly until age 55 years</i>	<i>Future Pension Increment Rate</i>

Program liabilitas imbalan pasti memberikan eksposur Grup terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, dan risiko gaji.

Defined benefit liability program provides the Group's exposure to the actuarial risk as the risk of interest rate risk and the risk of salary.

Risiko Investasi

Nilai kini kewajiban imbalan pasti pensiun kesehatan dihitung menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi; jika pengembalian aset program di bawah tingkat tersebut, hal itu akan mengakibatkan defisit program.

Investment Risk

The present value of the defined benefit health care plan liability is calculated using a discount rate determined by reference to high quality corporate bond yields; if the return on plan asset is below this rate, it will create a plan deficit.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Risiko Tingkat Bunga

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto yang ditetapkan dengan mengacu pada imbal pasti hasil obligasi korporasi berkualitas tinggi. Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan liabilitas imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis dibawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi yang lain konstan.

Analisis Sensitivitas:

Interest Rate Risk

The present value of the defined benefit obligation is calculated using a discount rate determined by reference to the yield definite results of high-quality corporate bonds. Lower interest rates would increase the liability bond program.

Salary Risk

The present value of the defined benefit obligation is calculated by reference to the salary of the future program participants. Thus, the salary increase program participants will increase the liabilities of the program.

Significant actuarial assumptions to determine the defined benefit obligation is a discount rate and expected salary increases. Sensitivity analysis below is determined based on the respective changes in the assumptions which may occur at the end of the reporting period, with all other assumptions constant.

Sensitivity Analysis:

	2022	2021	
Nilai Kini Kewajiban			Present Value of Defined
Imbalan Pasti			Benefit Obligations
Akhir Periode			End of Period
Tingkat Diskonto +1%	99,438	115,927	Discount Rate +1%
Tingkat Diskonto -1%	114,740	135,028	Discount Rate -1%
Tingkat Kenaikan Gaji +1%	115,169	136,053	Salary Increase +1%
Tingkat Kenaikan Gaji -1%	98,949	114,990	Salary Increase -1%

27. Modal Saham

27. Share Capital

Nama Pemegang Saham	2022 dan/ and 2021			Name of Shareholders
	Jumlah Saham/ Number of Shares	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership %	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid-in Capital Rp	
Pemerintah DKI Jakarta				Government of DKI Jakarta
Saham Seri A	1	0.0000001%	0.00050	Series A Share
Saham Seri C	1,151,999,998	71.9999999%	288,000	Series C Share
Sub Jumlah	1,151,999,999	72.0000000%	288,000	Sub Total
PT Pembangunan Jaya				PT Pembangunan Jaya
Saham Seri B	1	0.0000001%	0.00050	Series B Share
Saham Seri C	288,099,998	18.0099999%	72,025	Series C Share
Sub Jumlah	288,099,999	18.0100000%	72,025	Sub Total
Masyarakat - (masing-masing di bawah 5%, Saham Seri C)	159,900,000	9.9900000%	39,975	Public - (each below 5%, Series C Shares)
Jumlah	1,599,999,998	100.0000000%	400,000	Total

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Perusahaan mengeluarkan saham Seri A, Seri B, dan Seri C dengan keterangan sebagai berikut:

- Saham Seri A**
Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada Pemerintah DKI Jakarta untuk mencalonkan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur dan 4 orang komisaris (termasuk 1 orang komisaris utama). Pencalonan tersebut mengikat Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
- Saham Seri B**
Merupakan saham yang memberikan hak istimewa kepada PT Pembangunan Jaya untuk mencalonkan direktur utama dan sebanyak-banyaknya 2 orang direktur serta 1 orang komisaris. Pencalonan tersebut mengikat RUPS.
- Saham Seri C**
Saham Seri C memiliki hak yang sama dengan hak yang dimiliki saham Seri A dan Seri B, kecuali hak-hak istimewa yang dimiliki saham Seri A dan Seri B sebagaimana dijelaskan di atas.

The Company issued series A, B, and C shares as described below:

- Series A Share**
This represents share that gives special right to the Government of DKI to appoint maximum of 2 directors and 4 commissioners (including 1 president commissioner). The appointment is to be made at the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS).
- Series B Share**
This represents share that gives special right to PT Pembangunan Jaya to appoint president director and maximum of 2 directors and 1 commissioner. The appointment is to be made at the AGMS.
- Series C Share**
This represents share that has the same rights as series A and B shares, except for the special rights held by series A and B shares as explained above.

28. Tambahan Modal Disetor

28. Additional Paid in Capital

	2022	2021	
Pengeluaran 80.000.000 Saham melalui Penawaran Umum Tahun 2004:			Issuance of 80,000,000 Shares through the Initial Public Offering in 2004:
Agio Saham	42,000	42,000	Share Premium
Biaya Emisi Saham	(5,291)	(5,291)	Shares Issuance Cost
Tambahan Modal Disetor dari Selisih antara Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak	3,695	3,695	Additional Paid in Capital of Differences between Assets and Liabilities of Tax Amnesty
Jumlah	40,404	40,404	Total

29. Kepentingan Non-pengendali

29. Non-controlling Interest

Akun ini merupakan kepentingan non-pengendali atas aset bersih dan laba bersih Entitas Anak sebagai berikut:

This account represents non-controlling interest in net assets and net income of Subsidiaries as follows:

	2022					
	Kepemilikan/ Ownership	Nilai Tercatat Awal Tahun/ Beginning Balance	Bagian Rugi Komprehensif Tahun Berjalan/ Equity in Comprehensive Loss for the Year	Tambahan Setoran Modal Pada Entitas Anak/ Additional Capital in Subsidiaries	Dampak Dilusi Saham/ Stock Reattribution Impact	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ Ending Balance
	%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	1.87%	316	14	191	(75)	446
PT Sarana Tirta Utama	35.00%	11,635	(1,318)	--	--	10,317
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40.00%	4,612	(412)	--	--	4,200
Jumlah/Total		16,563	(1,716)	191	(75)	14,963

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2021				
	Kepemilikan/ <i>Ownership</i>	Nilai Tercatat Awal Tahun/ <i>Beginning Balance</i>	Bagian Rugi Komprehensif Tahun Berjalan/ <i>Equity in Comprehensive Loss for the Year</i>	Pembayaran Dividen/ <i>Dividend Payment</i>	Nilai Tercatat Akhir Tahun/ <i>Ending Balance</i>
	%	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Seabreez Indonesia	3,10%	633	(317)	--	316
PT Sarana Tirta Utama	35,00%	12.323	(688)	--	11.635
PT Jaya Ancol Pratama Tol	40,00%	7.832	(340)	(2.880)	4.612
Jumlah/Total		20.788	(1.345)	(2.880)	16.563

Berdasarkan Akta No. 26 tanggal 7 Mei 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., mengenai pernyataan keputusan Pemegang Saham PT Jaya Ancol Pratama Tol menyetujui pembagian dividen untuk tahun buku 2020 untuk PT Jaya Konstruksi Pratama Tol sebesar Rp2.880.

Based on Deed No. 26 dated May 7, 2021 from Notary Aulia Taufani, S.H., regarding the statement of the decision of the Shareholders of PT Jaya Ancol Pratama Tol to approve the distribution of dividends for the 2020 financial year for PT Jaya Konstruksi Pratama Tol amounting to Rp2,880.

30. Pendapatan Usaha

30. Revenues

	2022	2021	
Pendapatan Real Estat			Real Estate Revenues
Tanah dan Bangunan	--	--	Land and Building
Pendapatan Tiket			Ticket Revenues
Wahana Wisata	472,255	127,540	Amusements Park
Pintu Gerbang	199,917	90,199	Gate
Sub Jumlah	672,172	217,739	Sub Total
Pendapatan Hotel dan Restoran			Hotel and Restaurant Revenues
Restoran	55,105	22,308	Restaurant
Kamar	22,774	17,201	Room
Sub Jumlah	77,879	39,509	Sub Total
Pendapatan Usaha Lainnya			Other Revenues
Penyewaan Kios, Lahan, dan Gedung	102,162	55,144	Building, Outlet, and Land Rental
Sponsor	31,596	32,104	Sponsorship
Pengelolaan Perumahan	30,609	28,238	Real Estate Management
Barang Dagangan	20,684	7,677	Merchandise
Uang Sandar dan Iuran	9,494	5,736	Port Fees
Logistik Acara	7,134	1,720	Event Logistics
Bagi Hasil	5,747	31	Profit Sharing
Loker dan Permainan	2,113	2,795	Locker and Games
Lain-lain	503	726	Others
Sub Jumlah	210,042	134,171	Sub Total
Jumlah	960,093	391,419	Total
Dikurangi: Potongan Penjualan	(2,214)	(2,077)	Less: Sales Discount
Bersih	957,879	389,342	Net

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

31. Beban Pokok Pendapatan dan Beban Langsung

31. Cost of Revenues and Direct Costs

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban Pokok Pendapatan			Cost of Revenues
Makanan dan Minuman	14,327	8,313	<i>Foods and Beverages</i>
Barang Dagangan	8,661	3,222	<i>Merchandise</i>
Sub Jumlah	<u>22,988</u>	<u>11,535</u>	Sub Total
Beban Langsung			Direct Costs
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 15, 16, 17, dan 18)	108,372	111,075	<i>Depreciation and Amortization (Notes 15, 16, 17 and 18)</i>
Gaji dan Upah	75,685	65,040	<i>Salaries and Wages</i>
Pajak Hiburan	67,188	21,752	<i>Entertainment Tax</i>
Sub Kontrak Tenaga Kerja	50,785	32,254	<i>Subcontract Employees</i>
Telepon, Listrik, dan Air	39,036	24,319	<i>Telephone, Electricity, and Water</i>
Pemeliharaan	16,468	15,561	<i>Maintenance</i>
Sewa Lahan	13,330	2,282	<i>Land Rental</i>
Perjalanan dan Survei	11,783	845	<i>Travel and Survey</i>
Alat Kerja dan Operasi	3,294	1,847	<i>Work Supplies and Operation</i>
Kantor Unit	1,331	794	<i>Office Unit</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	3,600	2,144	<i>Others (each below Rp1 billion)</i>
Sub Jumlah	<u>390,872</u>	<u>277,913</u>	Sub Total
Jumlah	<u><u>413,860</u></u>	<u><u>289,448</u></u>	Total

32. Penghasilan Lainnya

32. Other Income

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Pembalikan Akruai			<i>Reversal of accruals</i>
Beban Tenaga Alih Daya	10,429	--	<i>Outsource expenses</i>
Amortisasi Pendapatan Diterima di Muka Ancol Beach City	9,466	9,466	<i>Amortization of Unearned Revenue of Ancol Beach City</i>
Pembalikan Akruai Sewa Lahan	8,000	--	<i>Reversal of land lease accruals</i>
Pemulihan atas Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (Catatan 4)	4,119	10,282	<i>Recovery of Allowance of Impairment Losses (Note 4)</i>
Penggantian Biaya atas Pemindahan Fasilitas	4,904	--	<i>Replacement costs for Transfer Facilities</i>
Penghapusan Utang Retensi (Catatan 41.d)	2,766	--	<i>Write-off for Retention Payable (Note 41.d)</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500 juta)	14,149	4,884	<i>Others (each below Rp500 million)</i>
Jumlah	<u><u>53,833</u></u>	<u><u>24,632</u></u>	Total

Pembalikan akrual beban tenaga alih daya disebabkan adanya realisasi beban tenaga alih daya tahun 2020 yang lebih rendah dibanding akrualnya. Perusahaan telah melakukan addendum atas sejumlah kontrak alih daya tersebut.

Reversal of accruals outsource expenses was due to the realization of the outsourcing expenses in 2020 which were lower than the accruals. The company has made an addendum to a number of these outsourcing contracts.

Pembalikan akrual sewa lahan disebabkan adanya addendum terkait sewa lahan Philindo.

Revelal of land lease accruals due to an addendum related to Philindo's land lease.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
 Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
 (Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
 AND SUBSIDIARIES
 NOTES TO THE CONSOLIDATED
 FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
 For the Years Ended
 December 31, 2022 and 2021
 (In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

**33. Beban Penjualan dan Umum
 dan Administrasi**

**33. Selling and General
 and Administrative Expenses**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban Penjualan			Selling Expenses
Promosi dan Penjualan	24,561	9,102	Promotions and Sales
Beban Umum dan Administrasi			General and Administrative Expenses
Gaji dan Upah	119,543	76,946	Salaries and Wages
Pajak Bumi dan Bangunan	52,069	67,969	Land and Building Tax
Jasa Profesional	10,671	5,498	Professional Fees
Penyusutan dan Amortisasi (Catatan 16 dan 18)	6,396	6,669	Depreciation and Amortization (Notes 16 and 18)
Pemeliharaan	7,357	7,646	Maintenance
Imbalan Kerja (Catatan 26)	7,035	16,736	Employee Benefit (Note 26)
Humas dan Jamuan Tamu	6,379	4,051	Entertainment
Asuransi	5,202	5,567	Insurance
Pendidikan dan Pelatihan	4,448	278	Education and Training
Telepon, Listrik dan Air	2,631	1,386	Telephone, Electricity and Water
Transportasi dan Perjalanan Dinas	1,024	441	Transportation and Travel
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	1,958	752	Others (each below Rp1 billion)
Sub Jumlah	224,713	193,939	Sub Total
Jumlah	249,274	203,041	Total

34. Beban Lain-lain

34. Other Expenses

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Perubahan Nilai Wajar Investasi Saham (Catatan 13)	50,984	--	Changes in Fair Value of Investment in Shares (Note 13)
Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha (Catatan 4)	9,088	18,035	Allowance for Impairment Losses of Accounts Receivables (Note 4)
Beban Pajak (Catatan 8.e)	2,195	--	Tax Expense (Note 8.e)
Penurunan Nilai Aset Dalam Penyelesaian (Catatan 16)	--	28,710	Impairment of Construction in Progress (Note 16)
Koreksi Pajak Final	--	5,685	Final Tax Correction
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 miliar)	6,443	8,145	Others (each below Rp1 billion)
Jumlah	68,710	60,575	Total

35. Beban Keuangan

35. Financial Charges

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Bunga Obligasi	54,630	64,039	Bonds Interest
Bunga Bank	26,543	30,502	Bank Interest
Bunga Liabilitas Sewa	7,499	7,599	Lease Liability Interest
Amortisasi Biaya Emisi	756	3,903	Amortization of Issuance Costs
Jumlah	89,428	106,043	Total

36. Laba per Saham Dasar

36. Basic Earnings per Share

Berikut ini adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar:

Data used for calculation of basic earnings per share are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Rugi Tahun Berjalan yang Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	154,228	(275,021)	<i>Loss for the Year Attributable to Owners of the Parent Entity</i>
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar (Catatan 2.aa)	1,599,999,998	1,599,999,998	<i>Weighted Average Number of Common Shares Outstanding (Note 2.aa)</i>
Rugi per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	96	(172)	<i>Loss per Share (Full of Rupiah)</i>

Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang bersifat dilutif sehingga tidak ada dampak dilusian pada perhitungan laba per saham.

The Company does not have the effect with dilutive potential ordinary shares, accordingly there is no impact on the calculation of diluted earnings per shares.

37. Dividen dan Cadangan Umum

37. Dividend and General Reserves

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) tanggal 30 Agustus 2021 sebagaimana tercantum dalam Akta No. 75 tanggal 30 Agustus 2021 dari Notaris Aulia Taufani, S.H., Perusahaan tidak menyetor cadangan ataupun membagikan dividen kepada para pemegang saham, sehingga tidak terdapat agenda persetujuan penggunaan laba.

In the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on August 30, 2021 as stated in the Deed No. 75 dated August 30, 2021 from Notary Aulia Taufani, S.H., The Company does not set aside reserves or distribute dividends to shareholders, so there is no agenda for approval of the use of profits.

38. Sifat Transaksi dan Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

38. Nature of Transactions and Relationship with Related Parties

Hubungan dengan Pihak-pihak Berelasi

Relationship with Related Parties

<u>Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties</u>	<u>Sifat Hubungan/ Nature of Relationship</u>	<u>Jenis Transaksi/ Types of Transaction</u>
PT Bank DKI (Bank DKI)	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, Pemda DKI</i>	Penyimpanan Uang dan Pinjaman Bank/Money Deposit and Bank Loan
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu Pemda DKI/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, Pemda DKI</i>	Pemanfaatan Lahan/ <i>Land Utilization</i>
PT Jaya Kuliner Lestari	Entitas Asosiasi/ <i>Associate</i>	Piutang Usaha/ <i>Accounts Receivable</i>
PT Jaya Teknik Indonesia	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ <i>Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya</i>	Membeli Jasa Instalasi Peralatan/ <i>Purchase of Equipment Installation Services</i>

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Transaksi/ Types of Transaction
PT Arkonin	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham Perusahaan, yaitu PT Pembangunan Jaya/ Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya	Penagihan Jasa Konstruksi/ Billing of Construction Services
PT Jaya Beton Indonesia	Entitas yang pemegang sahamnya sama dengan pemegang saham PT PJA, yaitu PT Pembangunan Jaya/ Entity with the same shareholders with the Company, which is PT Pembangunan Jaya	Membeli Barang Jadi dan Membeli Jasa Instalasi/ Purchase finished goods and obtain installation services
Manajemen Kunci	Pengendali Kegiatan Perusahaan/ The Company Activities Controller	Tantiem dan Bonus/ Tantiem and Bonus

Saldo dan transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi adalah sebagai berikut: *Balances and transactions with Related Parties are as follows:*

	2022 Rp	2021 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban/ Percentage to Total Assets, Liabilities, Revenue and Expenses	
			2022 %	2021 %
Kas dan Setara Kas/ Cash and Cash Equivalent (Catatan/ Note 3)				
Bank/ Cash in Bank				
PT Bank DKI	14,792	532,444	0.00	0.12
Deposito Berjangka/ Time Deposits				
PT Bank DKI	449,750	276,400	0.12	0.06
Jumlah/ Total	464,542	808,844	0.11	0.18
Piutang Usaha/ Accounts Receivable (Catatan/ Note 4)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	6,753	--	0.00	--
PT Bank DKI	216	95	0.00	0.00
PT Jaya Kuliner Lestari	227	126	0.00	0.00
Sub Jumlah/ Sub Total	7,196	221	0.00	0.00
Aset Lain-lain/ Other Assets (Catatan/ Note 18)				
PT Bank DKI	7,332	--	0.00	--
Utang Usaha/ Accounts Payable (Catatan/ Note 19)				
PT Arkonin	764	764	0.00	0.00
Jumlah/ Total	764	764	0.00	0.00
Utang Lain-lain/ Others Payable (Catatan/ Note 20)				
PT Jaya Beton Indonesia	--	1,426	--	0.00
PT Jaya Teknik Indonesia	--	23	--	0.00
Jumlah/ Total	--	1,449	--	0.00
Beban Akrua/ Accrued Expense (Catatan/ Note 21)				
Manajemen Kunci	45,454	40,005	0.02	0.01
Jumlah/ Total	45,454	40,005	0.02	0.01

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

	2022 Rp	2021 Rp	Persentase Terhadap Jumlah Aset, Liabilitas, Pendapatan dan Beban/ Percentage to Total Assets, Liabilities, Revenue and Expenses	
			2022 %	2021 %
Utang Bank/ Bank loan <i>(Catatan/ Note 22)</i>				
PT Bank DKI	901,704	900,776	0.39	0.20
Jumlah/ Total	901,704	900,776	0.39	0.20
Pendapatan/ Revenue (Catatan/ Note 30)				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	13,293	--	0.01	--
PT Bank DKI	598	739	0.00	0.00
	13,891	739	0.01	0.00
Pendapatan Lain-lain/ <i>Other Revenue (Catatan/ Note 32)</i>				
PT Jakarta Propertindo (Perseroda)	4,904	--	0.09	--

Transaksi dengan pihak berelasi terutama merupakan pengadaan atau penyediaan jasa subkontraktor/suppliers. Pengadaan ini diselenggarakan oleh Perusahaan dengan mengadakan tender yang pesertanya adalah pihak ketiga dan pihak berelasi yang terdaftar dalam daftar rekanan Perusahaan. Mekanisme pengadaan sesuai dengan standar pengadaan yang ditetapkan oleh Perusahaan.

Transactions with related parties are primarily related to procurement or provision of services of subcontractors/suppliers. Procurement is organized by the Company by conducting tender with participants from third parties and related parties already listed in the Company's list of partners. Procurement mechanism are performed in accordance with the procurement standards set by the Company.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Dewan Komisaris Perusahaan pada tahun 2022 dan 2021, masing-masing sebesar Rp2.722.

Total of short-term remuneration received by Board of Commissioners of the Company in 2022 and 2021 are amounted to Rp2,722, respectively.

Jumlah remunerasi jangka pendek yang diterima oleh Direksi Perusahaan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp8.873.

Total of short-term remuneration received by Directors of the Company in 2022 and 2021 are amounted to Rp8,873 respectively.

Seluruh transaksi dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam Catatan ini.

All transactions with related parties have been disclosed in this Note.

39. Segmen Operasi

39. Operating Segment

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini membagi segmen operasi sesuai dengan kegiatan usahanya yaitu: pariwisata, real estat serta perdagangan dan jasa. Kelompok-kelompok tersebut menjadi dasar informasi segmen operasi.

For management reporting purposes, operating segment is currently divided according to business activities: tourism, real estate, and trading and services. The segments are used as basis for the information of operating segment.

Kegiatan utama kelompok tersebut terdiri dari:

The business segment consists of:

Pariwisata	Mengelola kawasan wisata, pertunjukan keliling dan penginapan wisata/ <i>Managing of tourist area, travel show and lodging.</i>	Tourism
Real Estat	Pembangunan, penjualan dan penyewaan properti/ <i>Development, sale and rental of property.</i>	Real Estate
Perdagangan dan Jasa	Penjualan barang dagangan, jasa sarana transportasi laut dan pengelolaan restoran dan air bersih/ <i>Souvenirs trading, marine transportation services and restaurant management and water supply.</i>	Trading and Services

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Berikut ini adalah informasi berdasarkan segmen operasi:

Segment information based on operating segments are presented below:

	2022					
	Pariwisata/ Tourism	Real Estat/ Real Estate	Perdagangan dan Jasa/ Trading and Services	Eliminasi/ Elimination	Jumlah/ Total	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	758,743	79,130	135,784	(15,778)	957,879	Revenue from External Customers
Hasil						Result
Hasil Segmen	404,931	37,713	86,879	13,144	542,667	Segment Result
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(956,527)	Unallocated Direct Cost
Laba Bruto					544,019	Gross Profit
Penghasilan Bunga					12,383	Interest Income
Penghasilan Lainnya					53,833	Other Income
Kerugian Selisih Kurs - Bersih					(339)	Loss on Foreign Exchange - Net
Beban Penjualan					(24,561)	Selling Expense
Beban Umum dan Administrasi					(224,713)	General and Administrative Expenses
Beban Lain-lain					(68,710)	Other Expenses
Jumlah Beban Usaha					(252,107)	Total Operating Expenses
Laba Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					291,912	Net Income Before Tax and Financial Charges
Beban Pajak Final					(10,432)	Final Tax Expense
Beban Keuangan					(89,428)	Financial Charges
Bagian Rugi Bersih Investasi Ventura Bersama					(510)	Equity in Net Loss from Investment on Joint Venture
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(10,042)	Equity in Net Loss from Associates
Laba Sebelum Pajak					181,500	Net Profit Before Tax
Beban Pajak Penghasilan					(29,000)	Income Tax Expense
Laba Bersih Tahun Berjalan					152,500	Net Profit for The Year
Kerugian Komprehensif Lain Setelah Pajak					(84,581)	Other Comprehensive Losses After Taxes
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan					67,919	Total Comprehensive Income for the Year
Kepentingan Non-pengendali					(1,716)	Non-controlling Interests
Aset						Assets
Aset Segmen	1,644,959	1,061,607	178,409	(1,672,247)	1,212,728	Segment Assets
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					2,680,056	Unallocated Assets
Total Aset					3,892,784	Total Assets
Liabilitas						Liabilities
Liabilitas Segmen	315,133	470,543	68,046	(93,079)	760,643	Segment Liabilities
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,571,212	Unallocated Liabilities
Total Liabilitas					2,331,855	Total Liabilities
Pengeluaran Modal					110,443	Capital Expenditures
Penyusutan dan Amortisasi					(5,135)	Depreciation and Amortization
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					7,033	Non-cash Expenses Other than Unallocated Depreciation and Amortization

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Grup tidak menyajikan segmen geografis karena seluruh usaha Grup terkonsentrasi pada satu lokasi di Ancol, Jakarta Utara.

The Group operations are located in one area in Ancol, North Jakarta, thus the geographical segment disclosure is not relevant.

	2021						
	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	Real Estat/ <i>Real Estate</i>	Perdagangan dan Jasa/ <i>Trading and Services</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Jumlah/ <i>Total</i>		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
Pendapatan dari Pelanggan Eksternal	246,497	73,633	80,250	(11,038)	389,342	Revenue from External Customers	
Hasil						Result	
Hasil Segmen	19,206	38,263	61,457	13,144	132,071	Segment Result	
Beban Langsung tidak dapat Dialokasikan					(421,519)	Unallocated Direct Cost	
Laba Bruto					99,894	Gross Profit	
Penghasilan Bunga					16,096	Interest Income	
Penghasilan Lainnya					24,632	Other Income	
Keuntungan Penjualan Aset Tetap					103	Gain on Disposal of Fixed Asset	
Beban Umum dan Administrasi					(193,939)	General and Administrative Expenses	
Beban Penjualan					(9,102)	Selling Expense	
Kerugian Selisih Kurs					(6)	Gain Foreign Exchange Difference	
Beban Lain-lain					(60,575)	Other Expenses	
Jumlah Beban Usaha					(222,791)	Total Operating Expenses	
Rugi Sebelum Pajak dan Beban Keuangan					(122,897)	Loss Before Tax and Financial Charges	
Beban Pajak Final					(5,292)	Final Tax Expense	
Beban Keuangan					(106,043)	Financial Charges	
Bagian Laba Bersih Investasi Ventura Bersama					1,788	Equity in Net Profit from Investment on Joint Venture	
Bagian Rugi Bersih Entitas Asosiasi					(14,502)	Equity in Net Losses from Associates	
Rugi Sebelum Pajak					(246,946)	Loss Before Tax	
Beban Pajak Penghasilan					(29,435)	Income Tax Expense	
Rugi Bersih Tahun Berjalan					(276,381)	Net Losses for The Year	
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak					10,294	Other Comprehensive Income After Taxes	
Jumlah Rugi Komprehensif Tahun Berjalan					(266,087)	Total Comprehensive Losses for the Year	
Kepentingan Non-pengendali					1,345	Non-controlling Interests	
Aset						Assets	
Aset Segmen	1,521,984	1,144,775	229,010	(1,527,865)	1,367,904	Segment Assets	
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi					3,056,171	Unallocated Assets	
Total Aset					4,424,075	Total Assets	
Liabilitas						Liabilities	
Liabilitas Segmen	158,991	433,476	76,353	541,777	1,210,597	Segment Liabilities	
Liabilitas yang Tidak Dapat Dialokasi					1,720,659	Unallocated Liabilities	
Total Liabilitas					2,931,256	Total Liabilities	
Pengeluaran Modal					199,889	Capital Expenditures	
Penyusutan dan Amortisasi					92,306	Depreciation and Amortization	
Beban Nonkas selain Penyusutan dan Amortisasi Tidak Dapat Dialokasikan					15,428	Non-cash Expenses Other than Unallocated Depreciation and Amortization	

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

40. Perjanjian dan Informasi Penting Lainnya

40. Agreements and Other Significant Information

a. Berdasarkan Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara selaku Ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum Wilayah Kotamadya Jakarta Utara No. 02/PPT/JU/111/95 tanggal 16 Maret 1995, tanah yang digunakan untuk jalan tol yang termasuk dalam HPL No. 1 milik Perusahaan adalah seluas 143.574 m² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp92.842. Selisih perhitungan nilai antara Ketetapan Walikotamadya Jakarta Utara tersebut dengan dana ganti rugi yang diterima Perusahaan yaitu sebesar Rp16.582 belum dicatat sebagai pendapatan Perusahaan, karena menurut Manajemen Perusahaan:

1. Secara yuridis formal, sisa tagihan belum dapat dikategorikan sebagai piutang Perusahaan karena penentuan jumlah nilai seluruh ganti rugi dilakukan secara sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Pluit - Cilincing (*Harbour Road*) Kotamadya Jakarta Utara. Tidak ada perjanjian kesepakatan jumlah ganti rugi yang melibatkan Perusahaan selaku entitas usaha berbadan hukum, sehingga secara validitas, tidak ada dasar bagi Perusahaan untuk mengakui sisa tagihan ganti rugi sebagai piutang maupun pendapatan;
2. Ditjen Bina Marga dengan suratnya No. T.10.100.06.06/729 tanggal 22 September 1999 yang ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta, memohon untuk mempertimbangkan agar sisa kekurangan pembayaran ganti rugi dapat diselesaikan tanpa ganti rugi, mengingat hal-hal berikut:
 - Kondisi keuangan negara saat ini dan ketersediaan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang cenderung semakin terbatas, dan
 - Prasarana publik yang dibangun di atas tanah Perusahaan juga memberikan manfaat yang sangat besar terhadap pengembangan proyek Perusahaan.

Berdasarkan surat Perusahaan No. 048/DIR-PJA/II/2002 tanggal 5 Februari 2002 kepada Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah, Perusahaan telah meminta realisasi atas kekurangan ganti rugi yang belum diterima. Sampai dengan tanggal laporan ini, penyelesaian selisih tersebut masih dalam proses.

a. *Based on the decision letter of the North Jakarta Mayor, as Head of Land Provision (P2T) Development Implementation for the Public Zone of North Jakarta No. 02/PPT/JU/111/95 dated March 16, 1995, the land owned by the Company included in HPL No.1 with total area of 143,574 sqm will be used for toll road and has replacement value of Rp92,842. The difference in value between the Mayor's decision and the value to be received by the Company amounted to Rp16,582 has not been recorded by the Company as income, because the Management believes that:*

1. *In formal jurisdiction, the balance due could not been recognized as the Company's accounts receivable since the valuation of the compensation was made only by Committee on Land Acquisition for public use Tol Pluit – Cilincing Road (Harbour Road) North Jakarta. No further agreement was made regarding the compensation that involves the Company as a legal entity. Thus, there is no ground for the Company to recognize the compensation balance due as its accounts receivable or income;*
2. *Ditjen Bina Marga with its letter No. T.10.100.06.06/729 dated September 22, 1999, addressed to the Governor of DKI Jakarta has proposed to settle the remaining amount due without any compensation based on the following:*
 - *The financial condition of the Country and Limited National Budget (APBN) which tends to be limited, and*
 - *The public facilities built on the Company's land provide significant benefits to the Company's development project.*

Based on the Company's letter No. 048/DIR-PJA/II/2002 dated February 5, 2002 to the Ministry of Housing and Land Development, the Company has requested for the payment of the compensation due. As of the report date, the arrangement is still in progress.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

b. Pada tanggal 10 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) untuk membangun, mengalihkan serta mengelola hak atas sarana *music stadium* di area Perusahaan seluas 39.000 m². PBCS memiliki hak pengelolaan atas proyek tersebut selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian berakhir, PBCS akan mengembalikan pengelolaan kepada Perusahaan. PBCS memiliki hak opsi untuk memperpanjang masa pengelolaan maksimal 25 tahun atas persetujuan tertulis Perusahaan. Atas kerjasama tersebut, Perusahaan berhak mendapatkan imbalan sebesar 5% dari sewa jangka panjang dan 6% dari sewa jangka pendek yang merupakan bagian dari pendapatan bruto setiap tahunnya. Apabila PBCS terlambat melaksanakan penyerahan atas pembagian hasil transaksi penjualan maka dikenakan denda keterlambatan yang besarnya denda ditentukan berdasarkan rata-rata bunga deposito 1 (satu) tahun dari 3 (tiga) Bank Pemerintah terkemuka.

Pada tanggal 26 April 2007, melalui Akta Notaris No. 208 dari Sutjipto S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, Perusahaan telah memberikan persetujuan kepada PBCS untuk mengalihkan Kerjasama kepada PT Wahana Agung Indonesia (WAI), sebagai perusahaan afiliasi PBCS, yang berlaku sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian pengalihan.

Pembagian pendapatan yang disetujui berdasarkan perjanjian adalah:

- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka panjang pihak ketiga yaitu sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan bruto;
- Pendapatan yang bersumber dari sewa jangka pendek dari pihak ketiga yaitu 6% (enam persen) dari pendapatan bruto; dan
- Apabila harga pasar sewa rata-rata tidak terpenuhi maka berlaku pembayaran minimal ke Perusahaan sebesar Rp3.250 pada tahun pertama pengoperasian dan untuk tahun berikutnya dengan kenaikan minimal 5% (lima persen) per tahun, pembayaran tahun pertama sudah diterima.

Sehubungan keterlambatan pembangunan fisik sehingga mundurnya pelaksanaan pengoperasian proyek secara keseluruhan, maka dengan itikad baik Perusahaan, WAI dan PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) sepakat membuat Perjanjian Pengalihan Kerjasama Pembangunan, Pengalihan dan Pengoperasian "*Music Stadium*" dari WAI ke WAIP yang tertuang dalam perjanjian tertanggal 28 Agustus 2009, selanjutnya proyek tersebut

b. *On August 10, 2004, the Company entered into a cooperation agreement with PT Paramitha Bangun Cipta Sarana (PBCS) to build, transfer and operate the rights of a music stadium in the Company's land that covers 39,000 sqm. PBCS has the right to operate the project for 25 years. Upon the expiration of the agreement, PBCS will return the operating to the Company. PBCS has the option to extend the operating rights up to a maximum of 25 years by written consent. Under the cooperation agreement, the Company has the right to receive 5% of long-term rent and 6% of short-term rent of annually gross revenue portion. If PBCS delay the transfer of the revenue sharing then it is subject to the late charge in which the amount is based on the average interest rate of 1 (one) year time deposit from 3 (three) prominent Government Banks.*

On April 26, 2007, through Notarial Deed No. 208 of Sutjipto S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, the Company has given approval to PBCS to replace the cooperation with PT Wahana Agung Indonesia (WAI), as PBCS's affiliated company, which is valid since the signing date of replacement agreement.

The agreed revenue sharing based on the agreement are as follows:

- *Revenue generated from third party long-term rent amounted to 5% (five percent) of gross revenue;*
- *Revenue generated from third party short-term rent amounted to 6% (six percent) of gross revenue; and*
- *If the average of rental market price is not achieved then apply to pay the minimum payment to the Company amounted to Rp3,250 on the first year of operation and for the next year with the minimum increase of 5% (five percent) per year based on the first year payment received.*

In relation to the slowing down of the physical development that delays the overall operation of the project, the Company being in good faith, WAI and PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (WAIP) agreed to make a Transfer Agreement on the Cooperation Development, Transfer and Operations of Music Stadium from WAI to WAIP as stated in agreement dated August 28, 2009. Then the project will be conducted by WAIP and will be completed on November 30, 2010 for north

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

akan dilakukan oleh WAIP dan dijadwalkan dapat diselesaikan tanggal 30 November 2010 untuk proyek sisi utara dan 30 Juni 2011 untuk proyek sisi selatan. Pada tanggal 29 Agustus 2011 dilakukan addendum I (pertama) mengenai penyelesaian proyek di sisi Utara yang semula tanggal 30 Nopember 2010 menjadi 29 Agustus 2011 dan dari 30 Juni 2011 menjadi 29 Desember 2011 untuk sisi selatan. Pada tanggal 18 Desember 2012 dilakukan *addendum* II (kedua) mengenai penyelesaian proyek dari 29 Agustus 2011 untuk sisi utara dan 28 Desember 2011 untuk sisi selatan, menjadi 20 Desember 2012 untuk pengalihan proyek secara parsial dan 31 Juli 2013 untuk pengalihan proyek secara keseluruhan.

Kemudian Perusahaan melakukan berita acara serah terima secara parsial Pengalihan dan Pengoperasian Bangunan Music Stadium masing-masing melalui Berita Acara (BA) No. 021/DIRPJA/XII/2012-001/BA/DIR-WAIP/XII/2012 dan No. 020/DIR-PJA/XII/2012-No.002/BA/DIRWAIP/XII/2012 tanggal 20 Desember 2012 dan secara keseluruhan Pengalihan dan Pengoperasian Bangunan Music Stadium masing-masing melalui Berita Acara (BA) No. 003/DIR-PJA/VII/2013-No. 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 dan No. 004/DIR-PJA/VII/2013-004/BA/DIR WAIP/VII/2013 tanggal 31 Juli 2013, dengan ini perusahaan sepakat dan setuju untuk menyerahkan bangunan tersebut untuk dioperasikan oleh WAIP selama 25 tahun.

- c. Kelanjutan proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta yang berada di kawasan Ancol mengalami penyesuaian dengan adanya perencanaan ulang penataan ruang kawasan reklamasi Pantai Utara Jakarta yang diatur melalui Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya, sehingga kemudian dilakukan penyesuaian terhadap izin-izin reklamasi yang sebelumnya telah diterbitkan dan diperoleh Perusahaan. Izin-izin reklamasi baru yang diperoleh Perusahaan setelah dilakukan penyesuaian sebagaimana dimaksud di atas menjadi sebagai berikut:
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau I dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1275/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 202,5 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 994/-1/794.2 tanggal 7 September 2015.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

side and June 30, 2011 for south side project. On August 29, 2011, an addendum I (first) was made on the north side related to the completion of the project which was originally dated November 30, 2010 to August 29, 2011 and from June 30, 2011 to December 29, 2011 to the south side. On December 18, 2012 the addendum II (Second) is made to the completion of the project from August 29, 2011 to the north side and December 28, 2011 to the south side, to December 20, 2012 for partial project transfer and July 31, 2013 for overall project redirection.

Subsequently, the Company conducted a handover report partially Transfer and Operation of Music Building Stadium through the Minutes of Events (BA) No. 021/DIRPJA/XII /2012 - 001/BA/DIR-WAIP/XII/2012 and No. 020/DIR-PJA/XII/2012-No. 002/BA/ DIRWAIP/XII/2012 dated December 20, 2012 and overall Transfer and Operation of Building Music Stadium respectively through Minutes of Events (BA) No.003/DIR-PJA/VII/2013-No. 003/BA/DIR-WAIP/VII/2013 and No. 004/DIR-PJA/VII/2013-004/BA/DIR-WAIP/VII/2013 dated July 31, 2013, hereby the Company agreed and agreed to submit the building to be operated by WAIP for 25 years.

- c. Continuation of Jakarta Northern Coast reclamation project, which located in Ancol vicinity, undergone an adjustment with the replanning of the spatial organization of the Jakarta Northern Coast reclamation area which was controlled through the Governor of DKI Jakarta Regulation No. 121 Year 2012 concerning about the Spatial Organization of the North Coast of Jakarta Reclamation Area and other related laws and regulations, so that adjustments were made to reclamation permits previously issued and held by the Company. New reclamation permits held by the Company after adjustments as referred to above are as follows:
- Reclamation principle permit of Island I with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 1275/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 202.5 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 994/-1/794.2 dated September 7, 2015.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Izin Prinsip Reklamasi Pulau J dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1276/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 316 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 995/-1.794.2 tanggal 7 September 2015.
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau K dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1295/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 32 Ha, yang kemudian diperpanjang dengan Surat Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 540/-1.794.2 tanggal 10 Juni 2014. Bahwa kemudian terhadap izin prinsip Pulau K tersebut terbit Surat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2485 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K kepada Perusahaan pada tanggal 17 November 2015.
- Izin Prinsip Reklamasi Pulau L dengan Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1296/-1.794.2 tanggal 21 September 2012 dengan luas 481 Ha.

Bahwa pada tanggal 26 September 2018 Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui jumpa pers di Balai Kota Jakarta secara resmi mengumumkan pemberhentian proyek reklamasi Pantai Utara Jakarta, yang kemudian diikuti dengan pencabutan izin-izin reklamasi yang telah diterbitkan sebelumnya, termasuk izin-izin reklamasi yang diperoleh Perusahaan sebagaimana dimaksud di atas. Terhadap keputusan pemberhentian tersebut, kemudian Perusahaan menerima surat keputusan pencabutan terhadap izin-izin reklamasi yang dimiliki Perusahaan sebagai berikut:

1. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1041/-1.794.2 tanggal 6 September 2018 Perihal Pencabutan:
 - a. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1276/-1.794.2 (Pulau J);
 - b. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1296/-1.794.2 (Pulau L); dan
 - c. Surat Gubernur Provinsi DKI Jakarta tanggal 21 September 2012 No. 1275/-1.794.2 (Pulau I).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- *Reclamation principle permit of Island J with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 1276/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 316 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 995/-1.794.2 dated September 7, 2015.*
- *Reclamation principle permit of Island K with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No.1295/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 32 hectares, which later extended with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 540/-1.794.2 dated June 10, 2014. Which thereafter towards the principle permit of Island K, it has been issued the Decision of the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 2485 Year 2015 on the granting of Permit for the Implementation of Island K Reclamation to the Company on November 17, 2015.*
- *Reclamation principle permit of Island L with Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta's Letter No. 1296/-1.794.2 dated September 21, 2012 with an area of 481 Ha.*

On September 26, 2018, the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta officially announced the termination of the North Coast Jakarta reclamation project, which was followed by the revocation of previously issued reclamation permits, including reclamation permits held by the Company as referred to above. With regard to the dismissal decision, the Company received the following revocation of revocation of reclamation permits of the Company:

1. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 1041/-1.794.2 dated September 6, 2018 Regarding Revocation:*
 - a. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1276/-1.794.2 (Island J);*
 - b. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1296/-1.794.2 (Island L); and*
 - c. *Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta dated September 21, 2012 No. 1275/-1.794.2 (Island I).*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1410 Tahun 2018 Tentang Pencabutan Keputusan Gubernur No. 2485 Tahun 2015 Tentang Pemberian Izin Pelaksanaan Reklamasi Pulau K Kepada Perusahaan.

Bahwa Perusahaan kemudian melakukan koordinasi intensif kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk membahas rencana kerja Perusahaan kedepannya. Rencana kerja tersebut kemudian disampaikan oleh Perusahaan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui Surat No. 011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 tanggal 27 November 2018 tentang rencana pengembangan ikon Dunia Fantasi dengan melakukan perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi melalui pembangunan wahana Ocean Fantasi yang terintegrasi dengan wahana Dunia Fantasi eksisting dan rencana perluasan kawasan rekreasi kawasan Taman Impian pada area Ancol Timur. Melalui surat yang sama, terhadap rencana kerja tersebut kemudian Perusahaan mengajukan permohonan kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk dapat menerbitkan izin prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi seluas ±35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian pada area Ancol Timur seluas ±120 Ha.

Bahwa berdasarkan surat Perusahaan mengenai penyampaian rencana kerja dan permohonan izin prinsip perluasan kawasan sebagaimana dimaksud di atas kemudian telah dilakukan pembahasan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pada prinsipnya menyetujui Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ±35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ±120 Ha dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan dalam pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan persetujuan prinsip perluasan kawasan rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ±35 Ha dan kawasan rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ±120 Ha berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 24 Mei 2019 No. 462/-1.711.511 dan berdasarkan surat Perusahaan No. 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 tanggal 13 Februari 2020 perihal Permohonan Penerbitan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan, pada tanggal 24 Februari 2020 diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 237 Tahun 2020 tentang Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2. Letter of Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta No. 1410 year 2018 Regarding Revocation Governor Decision No.2485 Year 2015 regarding permit for the Implementation of Island K Reclamation to the Company.

That the Company then conducted intensive coordination with the Provincial Governor of Special Capital Territory of Jakarta and Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) of the Special Capital Territory of Jakarta Provincial Government to discuss the future work plans of the Company. The work plan was then submitted by the Company to the Governor of Special Capital Territory of Jakarta through Letter No.011/DIR-PJA/EXT/XI/2018 dated November 27, 2018 about the plan to develop the Dunia Fantasi icon by expanding the Dunia Fantasi recreation area through the construction of an Ocean Fantasy rides integrated with existing Dunia Fantasi rides and plans to expand the recreational area of the Impian Park area in the Ancol East area. Through the same letter, towards that work planning, the Company then submitted a request to the Governor of Special Capital Territory of Jakarta to issue principle permits for the expansion of the Dunia Fantasi recreation area of ±35 Ha and the Taman Impian Recreation Area in the East Ancol area of ±120 Ha.

That based on the Company's letter regarding the submission of work plans and principle permit applications for area expansion referred to above, discussions have been carried out by the Government of Special Capital Territory of Jakarta and in principle agree to the ±35 Ha Expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (DUFAN) and East Taman Impian Ancol Recreation Area with an area of ±120 Ha with provisions that must be fulfilled by the Company in its implementation and carried out in accordance with the applicable legal provisions.

That based on the approval in principle for the expansion of the Dunia Fantasi recreation area (DUFAN) covering an area of ±35 hectares and the Ancol Timur Dream Park recreation area covering an area of ±120 hectares based on the letter of the Governor of DKI Jakarta dated May 24, 2019 No. 462/-1.711.511 and based on Company letter No. 010/DIR-PJA/EXT/II/2020 dated February 13, 2020 regarding the Application for Issuance of Area Expansion Permits, on February 24, 2020 the Governor of DKI Jakarta Decree Number 237 Year 2020 was issued regarding Permit to Implement the

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

(DUFAN) seluas ±35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ±120 Ha, yang pada intinya memberikan Izin Pelaksanaan Perluasan Kawasan Rekreasi Dunia Fantasi (DUFAN) seluas ±35 Ha dan Kawasan Rekreasi Taman Impian Ancol Timur seluas ±120 Ha kepada Perusahaan dengan ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi oleh Perusahaan sebelum pelaksanaannya dan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (DUFAN) covering an area of ±35 Ha and the East Ancol Dreamland Recreation Area covering an area of ±120 hectares, which in essence grants the Company an implementation permit for the expansion of the Dunia Fantasi Recreation Area (DUFAN) covering an area of ±35 hectares and the Ancol Timur Dream Park Recreation Area covering an area of ±120 hectares to the Company with conditions that must be fulfilled by the Company prior to its implementation and carried out in accordance with the provisions of the applicable laws.

d. Berikut ini adalah pihak yang signifikan terkait dengan perjanjian sewa dan *sponsorship*:

d. The following are significant parties related to the rent and sponsorship agreement:

Entitas/ Entity	Pihak/ Party	Periode Kontrak/ Contract Period	Deskripsi/ Description	Nilai Kontrak/ Contract Value	Pendapatan/ Revenue 2022
PJA	PT Pertamina Gas	2014 - 2039	Penyewaan Lahan/ Land Lease	76,977	3,079
PJA	PT Pertamina Gas	2016 - 2041	Penyewaan Lahan/ Land Lease	72,418	2,897
PJA	PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk	2015 - 2040	Penyewaan Lahan/ Land Lease	72,418	2,897
TIJA	PT Asuransi Allianz Life Indonesia	2017 - 2022	Kerjasama Penetapan Merk Bersama dan Sponsorship/ <i>Collaboration between Joint Brands</i>	73,261	7,326
PJA	PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk	2013 - 2038	Penyewaan Lahan/ Land Lease	40,325	1,613
TIJA	PT Sinar Sosro	2022 - 2025	Kerjasama Promosi dan Penjualan <i>Promotion and Sales Cooperation</i>	46,468	11,840
TIJA	PT Fauna Land Ancol	2016 - 2035	Penyewaan Lahan/ Land Lease	24,500	1,225
PJA	PT Indosat Tbk	2020 - 2025	Penyewaan Lahan/ Land Lease	20,620	4,124
PJA	PT Ketrosden Triasmitra	2012 - 2032	Penyewaan Lahan/ Land Lease	6,665	333
PJA	PT Excelcomindo Pratama	2005 - 2025	Penyewaan Lahan/ Land Lease	1,927	90
PJA	PT Inti Bangun Sejahtera	2018 - 2028	Penyewaan Lahan/ Land Lease	41,500 *	1,563
PJA	PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk	2021 - 2024	Penyewaan Lahan/ Land Lease	4,244	1,415

e. Berikut ini adalah pihak yang signifikan terkait dengan perjanjian sewa berdasarkan persentase bagi hasil:

e. The following are significant parties related to rent based on profit sharing agreement:

Entitas/ Entity	Pihak/ Party	Periode Kontrak/ Contract Period	Presentase Bagi Hasil/ Percentage of Profit Sharing	Pendapatan/ Revenue 2022
TIJA	PT Djamanmas Pangan Nusa	2019 - 2024	5.50% - 6%	6.119
TIJA	PT Rekso Nasional Food	2015 - 2025	15%	4.759
TIJA	PT Jimbaran Jaya	2019 - 2023	20%	2.644
TIJA	CV Nusa Prima Pangan	2021 - 2021	10%	1.155
TIJA	PT Jaya Kuliner Lestari	2018 - 2023	5%	1.767
TIJA	PT Segarra Boga Utama	2018 - 2023	10%	1.330
TIJA	PT Prima Usaha Era M.	2019 - 2021	8%	531
TIJA	Simpang Raya	2020 - 2021	10% - 11%	490

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

41. Perkara Hukum

41. Litigations

- a. Pada tanggal 21 Juni 2018, Heru Bratakusumo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan wanprestasi tertanggal 21 Juni 2018 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat). Berdasarkan dokumen gugatan diketahui bahwa gugatan didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas transaksi jual-beli apartemen Northland Ancol Residence antara Penggugat (selaku pembeli) dan Perusahaan (selaku penjual). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan tercatat dengan nomor register perkara No.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Juli 2018 dengan nilai gugatan ganti rugi sebesar Rp457,5.

Pada tanggal 31 Januari 2019, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara No.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan tanpa dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan eksepsi Tergugat (Perusahaan)

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat (Heru Bratakusumo) tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.726.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan menerima relas pemberitahuan pernyataan banding oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam relas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 10 Juli 2019 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 31 Januari 2019, nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. yang kemudian tercatat dengan nomor register perkara 320/Pdt /2020/PT.DKI. Pada tanggal 20 November 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus berdasarkan permintaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sesuai suratnya tertanggal 12 Oktober 2020 No. W10.U4/8443/HK.02/10/2020, menyampaikan relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

- a. On June 21, 2018, Heru Bratakusumo (as the Plaintiff) filed a lawsuit in default to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant). Based on the claim document, it is known that the lawsuit is based on the Sale and Purchase Agreement (PPJB) for the sale and purchase transaction of the Northland Ancol Residence apartment between the Plaintiff (as the buyer) and the Company (as the seller). That later the lawsuit was received by the North Jakarta District Court and recorded with the register No.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. The hearing request was received by the Company from the North Jakarta District Court on July 6, 2018 with a claim for compensation of Rp457.5.

On January 31, 2019, the North Jakarta District Court decided on case No.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR which was pronounced in an open trial without the presence of a plaintiff's attorney whose decision are as follows:

In Exception:

Granting the Defendant's exception (the Company)

In the Basic Case:

1. Declare that the Plaintiff's claim (Heru Bratakusumo) cannot be accepted;
2. Sentencing the Plaintiff to pay the court fee in the amount of Rp1,726.

On September 27, 2019, the Company received a release notification of an appeal statement by the North Jakarta District Court Class I A Special, as stated in the release informed that Heru Bratakusumo on July 10, 2019, through his attorney had filed an appeal against the North Jakarta District Court's decision dated January 31, 2019, number 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. then was recorded with the case register number 320/Pdt/2020/PT.DKI. On November 20, 2020, the South Jakarta District Court Class I A Special based on a request from the North Jakarta District Court, according to his letter dated October 12, 2020 No.W10.U4/8443/HK.02/10/2020, conveyed the release of notification of the contents of the DKI Jakarta High Court decision on Civil Case Number 320/Pdt/2020/PT.DKI.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Perkara Perdata Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI. jo.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. kepada kuasa hukum Perusahaan. Relas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan dengan resmi kepada kuasa hukum Perusahaan yang bertindak untuk dan atas nama Perusahaan (selaku Terbanding) tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 29 Juni 2020 Nomor 320/Pdt /2020/PT.DKI.jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. antara Heru Bratakusumo sebagai Pembanding melawan Perusahaan sebagai Terbanding yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR tanggal 31 Januari 2019 yang dimohonkan banding tersebut; dan
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000 (Rupiah Penuh).

Pada tanggal 29 Januari 2021, kuasa hukum Perusahaan menerima relas pemberitahuan pernyataan Kasasi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus, yang sebagaimana di dalam relas tersebut menginformasikan bahwa Heru Bratakusumo pada tanggal 2 Desember 2020 melalui kuasa hukumnya telah menyatakan upaya hukum kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tertanggal 29 Juni 2020, nomor 320/PDT/2020/PT.DKI. dan kemudian tercatat dengan nomor register perkara 3019 K/Pdt /2021.

Pada tanggal 11 Mei 2022, Perusahaan telah menerima relas pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung RI yang disampaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas 1A Khusus yang pada intinya telah memberitahukan dengan resmi kepada Perusahaan tentang isi putusan kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 4 November 2021 Nomor 3019 K/Pdt/2021, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: Heru Bratakusumo tersebut; dan
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000 (Rupiah Penuh).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

jo.313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. to the Company's attorney. The release states that it has officially notified the Company's attorney acting for and on behalf of the Company (as the Defendant) regarding the contents of the DKI Jakarta High Court decision dated 29 June 2020 Number 320/Pdt/2020/PT.DKI. jo. 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR. between Heru Bratakusumo as the Appellant against the Company as the Defendant whose verdict is as follows:

1. Received Appellant's appeal or as the Plaintiff;
2. Strengthening the Decision of the North Jakarta District Court Number 313/Pdt.G/2018/PN.JKT.UTR dated January 31, 2019, which the appeal is being filed for; dan
3. Penalizing the appellant or plaintiff's to pay the case's costs at both court levels, which at the appeal level amounted to Rp150,000 (Full of Rupiah).

On January 29, 2021, the Company's attorney received a release notification of a statement of Cassation by the South Jakarta District Court Class I A Special, which as stated in the release informed that Heru Bratakusumo on December 2, 2020, through his attorney had declared an appeal against the High Court Decision DKI Jakarta dated June 29, 2020, number 320/PDT/2020/PT.DKI. and then recorded with case register number 3019 K/Pdt/2021.

On May 11, 2022, the Company has received a release of notification of the contents of the Supreme Court of the Republic of Indonesia's decision which was submitted through the Special Class 1A North Jakarta District Court with the essence officially notified the Company regarding the contents of the Supreme Court of the Republic of Indonesia's cassation decision dated November 4, 2021 Number 3019 K/ Pdt/2021, whose verdict reads as follows:

1. Rejecting the cassation request from the Cassation Petitioner: Heru Bratakusumo; dan
2. Punish the Cassation Petitioner to pay the court costs at this cassation level in the amount of Rp500,000 (Full of Rupiah).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Dengan telah diperolehnya putusan kasasi sebagaimana dimaksud, maka perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan Perusahaan maupun kuasa hukum sampai dengan saat ini tidak menerima pemberitahuan atau relas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum lanjutan dari Penggugat (Heru Bratakusumo) ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- b. Pada tanggal 28 Februari 2020, Hendra Lie dalam kedudukannya selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tertanggal 26 Februari 2020 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap Perusahaan (selaku Tergugat I), Fredi Tan (selaku Tergugat II), Notaris Sutjipto, S.H., (selaku Turut Tergugat I) dan Notaris Edison Jingga, S.H., (selaku Turut Tergugat II). Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Februari 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 12 Maret 2020.

Nilai gugatan:

- Ganti Rugi Materiil: Rp2.245.000
- Ganti Rugi Immateriil: Rp1.000.000

Pada tanggal 16 Maret 2021, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutuskan perkara No. 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Para Turut Tergugat atau Kuasanya, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan dalam Provisi;

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat *Nebis in Idem*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

By obtaining the cassation decision as intended, the case has obtained permanent legal force (inkracht van gewijsde) and the Company and its attorneys have not received an official notification or release issued by the North Jakarta District Court to date informing that there is a follow-up legal action from The plaintiff (Heru Bratakusumo) or his legal attorney.

- b. *On February 28, 2020, Hendra Lie, in his position as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the Law (PMH) dated February 26, 2020, to the North Jakarta District Court against the Company (as Defendant I), Fredi Tan (as Defendant II), Notary Sutjipto, S.H., (as Co-Defendant I) and Notary Edison Jingga, S.H., (as Co-Defendant II). Whereas then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on February 28 2020 and was registered with case register number 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. On March 12, 2020. The summons for a relas hearing was received by the Company from the North Jakarta District Court on March 12, 2020.*

Claim Value:

- *Material Compensation: Rp2,245,000*
- *Immaterial Compensation: Rp1,000,000*

On March 16, 2021, the North Jakarta District Court decided case No. 137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. which was said in an open session in the presence of the Plaintiff's Attorney, Defendant I's Attorney I, and Defendant's Attorney II, without the presence of the Co-Defendant or their Proxies, whose decision was as follows:

In Provision:

Refuse the claim in Provisions;

In Exception:

1. *Granted the exceptions of Defendant II and Co-Defendant II;*
2. *Declare the lawsuit of the Plaintiff Nebis in Idem;*

In the Principal Case:

1. *Declare that the Plaintiff's lawsuit is unacceptable (Niet Onvankelijk Verklaard);*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp2.230.000 (Rupiah Penuh).

Pada tanggal 18 Maret 2021, Hendra Lie selaku Direktur PT MEIS melalui kuasa hukumnya menyatakan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara No.137/Pdt.G/2020/PN.JKT.UTR. tanggal 16 Maret 2021 yang dibuktikan dengan risalah pemberitahuan pernyataan banding yang disampaikan secara resmi oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan pada tanggal 24 Mei 2021 berdasarkan surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus Nomor: W10-U4/4245/Hk.02/5/2021/Lg tanggal 17 Mei 2021 dan kemudian tercatat dengan nomor register perkara No.599/PDT/PT DKI.

Pada tanggal 28 April 2022, kuasa hukum Perusahaan menerima relaas pemberitahuan secara resmi mengenai isi putusan banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus kepada kuasa hukum Perusahaan berdasarkan Surat Permintaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas 1A Khusus tanggal 23 April 2022 Nomor: W10.U4/3461/HK.02/4/2022. Relaas tersebut menyatakan bahwa telah memberitahukan secara resmi kepada Perusahaan (selaku Terbanding I/Semula Tergugat I) melalui kuasa hukum Perusahaan tentang isi putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta perkara perdata No. 599/PDT/PT DKI. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima permohonan-permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Maret 2021, Nomor: 137/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000 (Rupiah Penuh).

Sampai dengan batas waktu pengajuan upaya hukum kasasi, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan tidak menerima pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2. Ordered the Plaintiff to pay court costs in the amount of Rp2,230,000 (Full of Rupiah).

On March 18, 2021, Hendra Lie as the Director of PT MEIS through his attorney stated an appeal to the DKI Jakarta High Court through the North Jakarta District Court against the decision of the North Jakarta District Court in case number 137/Pdt.G/2020/PN.JKT. UTR. March 16, 2021, as evidenced by the minutes of notification of the statement of appeal which was officially submitted by the Bekasi District Court Special Class 1A to the Company's attorney on May 24, 2021 based on a letter from the North Jakarta District Court Class I A Special Number: W10-U4/4245/Hk.02/5/2021/Lg dated May 17, 2021, and then recorded with case register number No.599/PDT/PT DKI.

On April 28, 2022, the Company's attorneys received an official notification released regarding the contents of the DKI Jakarta High Court's appeal decision submitted by the Bekasi District Court Class 1A Special to the Company's attorneys based on the Request Letter from the Head of the North Jakarta District Court Class 1A Special dated April 23, 2022 Number: W10.U4/3461/HK.02/4/2022. The release states that it has officially notified the Company (as Appellant I/Originally Defendant I) through the Company's attorney regarding the contents of the DKI Jakarta High Court decision on civil case No. 599/PDT/PT DKI. which reads as follows:

1. Receive appeals from the plaintiff's original appellant;
2. Strengthening the Decision of the North Jakarta District Court dated March 16, 2021, Number: 137/Pdt.G/2020/PN.Jkt.UTR. the person being appealed for;
3. Sentenced the plaintiff's original appellant to pay the costs of the case at both court levels, which at the appeal level amounted to Rp150,000 (Full of Rupiah).

Until the deadline for filing cassation legal remedies, neither the Company nor the Company's attorneys received official notifications or releases issued by the North Jakarta District Court informing that there were

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Utara yang menginformasikan adanya upaya hukum lanjutan (upaya hukum kasasi) dari Hendra Lie (selaku Direktur PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS)) ataupun kuasa hukumnya yang sah.

- c. Pada tanggal 19 Oktober 2020, Kwee Tjing Nie dan Kwee Swie Hok masing-masing secara berturut-turut bertindak selaku Penggugat I dan Penggugat II (secara bersama-sama disebut "Penggugat") mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum tertanggal 15 Oktober 2020 ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap pihak-pihak selaku Tergugat yaitu: Inne Winata (selaku Tergugat I), Goenawan Adi Nugroho (selaku Tergugat II), Palguno Arief (selaku Tergugat III), Pramudito (selaku Tergugat IV), Emile Ali Proyogo (selaku Tergugat V), dan Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Cq. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (selaku Tergugat VI); dan pihak-pihak selaku Turut Tergugat yaitu: Gubernur DKI Jakarta cq. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta (selaku Turut Tergugat I), Gubernur DKI Jakarta cq. Walikota Jakarta Utara cq. Kecamatan Pademangan cq. Kepala Kelurahan Ancol (selaku Turut Tergugat II) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat III). Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) No. 1/Ancol yang terletak di Jalan Parang Tritis Raya Blok B-7/A Nomor 111, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Oktober 2020 dan tercatat dengan nomor register perkara 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas panggilan sidang diterima oleh Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 9 November 2020 berdasarkan permintaan delegasi dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Kelas I A Khusus sesuai surat tanggal 3 November 2020, No.W10-U3/8317/HK.02/11/2020/(24).

Nilai gugatan:

- Ganti Rugi Materiil: Rp1,000
- Ganti Rugi Immateriil: Rp1.000.000

Pada tanggal 22 Maret 2022 dalam agenda persidangan telah dilakukan Pembacaan Putusan Sela Perkara Perdata Nomor: 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. yang dihadiri oleh

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

further legal remedies (cassation legal remedies) from Hendra Lie (as Director of PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS)) or a legal attorney.

- c. On October 19, 2020, Kwee Tjing Nie and Kwee Swie Hok respectively acting as Plaintiff I and Plaintiff II (collectively, the "Plaintiff") filed a lawsuit for Unlawful Acts dated October 15, 2020, to the Jakarta District Court South against the parties as Defendant namely: Inne Winata (as Defendant I), Goenawan Adi Nugroho (as Defendant II), Palguno Arief (as Defendant III), Pramudito (as Defendant IV), Emile Ali Proyogo (as Defendant V), and DKI Jakarta National Land Agency Cq. North Jakarta National Land Agency (as Defendant VI); and parties as Co-Defendant namely: Governor of DKI Jakarta cq. Capital Investment and One-Stop Services Office of DKI Jakarta Province (as Co-Defendant I), Governor of DKI Jakarta cq. Mayor of North Jakarta cq. Pademangan District cq. Head of Kelurahan Ancol (as Co-Defendant II) and the Company (as Co-Defendant III). Based on the lawsuit document, information was obtained that the object of the Plaintiff's lawsuit was a plot of land with a Building Use Right (HGB) certificate on the Land Management Right (HPL) No. 1/Ancol which is located at Jalan Parang Tritis Raya Block B-7/A Number 111, Ancol Village, Pademangan District, North Jakarta. Whereas then the lawsuit was received by the South Jakarta District Court on October 19, 2020, and was registered with the case register number 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. Relas summons for trial was received by the Company from the Special Class I A North Jakarta District Court on November 9, 2020 based on a request from a delegation from the Special Class I A South Jakarta District Court according to the letter dated November 3, 2020, No.W10-U3/8317/HK.02/11/2020/(24).

Claim Value:

- Material Compensation: Rp1,000
- Immaterial Compensation: Rp1,000,000

On March 22, 2022, in the trial agenda, the Interlocutory Decision on Civil Case Number: 878/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel. which was attended by the Plaintiff's Attorney, Co-

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat II dan Kuasa Hukum Perusahaan (selaku Turut Tergugat III) yang pada intinya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara telah membacakan Putusan Sela atas adanya Eksepsi dari Turut Tergugat II yakni mengenai kewenangan Absolut. Adapun amar Putusan Sela tersebut berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II tentang Kompetensi Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini; dan
3. Menghukum Penggugat membayar biaya Perkara sejumlah Rp20.164.000 (Rupiah Penuh).

Dengan dibacakannya Putusan Sela tersebut, Majelis Hakim Pemeriksa menyatakan sidang ditutup karena yang berwenang mengadili Perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Para Pihak yang tidak sependapat dengan Putusan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dapat menempuh upaya hukum yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Sampai dengan batas waktu pengajuan upaya hukum yang ditentukan oleh Undang-undang, Perusahaan maupun kuasa hukum Perusahaan tidak menerima pemberitahuan atau relaas resmi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menginformasikan adanya upaya hukum lanjutan yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara tersebut.

- d. Perusahaan menerima surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan nomor surat 21.1762/IX/BANI/AWR-sr tertanggal 16 September 2021 perihal Penyelesaian Perkara Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021 antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon melawan Perusahaan sebagai Termohon. Melalui surat tersebut disertakan copy Permohonan Arbitrase (dan bukti terkait) tertanggal 30 Agustus 2021 dengan keterangan bahwa Permohonan Arbitrase sebagaimana dimaksud telah terdaftar pada sekretariat BANI pada tanggal 31 Agustus 2021 dengan Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021.

Berdasarkan Permohonan Arbitrase oleh Pemohon diperoleh informasi bahwa Permohonan Arbitrase diajukan PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebagai Pemohon sehubungan dengan atau didasarkan pada Surat Perjanjian Nomor: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 tanggal

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Defendant II's Attorney and the Company's Attorney (as Co-Defendant III) which in essence the Panel of Judges Examining the Case had read out the Interlocutory Judgment on the Exception of Co-Defendant II regarding absolute authority. The injunction of the Interlocutory Decision reads as follows:

1. *Granted the Exception of Co-Defendant II regarding Absolute Competence;*
2. *Declare that the South Jakarta District Court has no authority to try this case; And*
3. *Ordered the Plaintiff to pay court costs of Rp20,164,000 (Full of Rupiah).*

With the reading of the Interlocutory Decision, the Panel of Examining Judges declared that the trial was closed because the State Administrative Court had the authority to adjudicate this case and parties who disagreed with the Decision of the Panel of Examining Judges could take legal remedies determined by law.

Until the deadline for filing legal remedies determined by law, neither the Company nor the Company's attorneys have received notifications or official releases issued by the South Jakarta District Court informing that further legal remedies have been proposed by the Parties in the case.

- d. *The Company received a letter from the Indonesian National Arbitration Board (BANI) with letter number 21.1762/IX/BANI/AWR-sr dated September 16, 2021 regarding the Settlement of Case Number 44057/VIII/ARB-BANI/2021 between PT Adhi Karya (Persero) Tbk as the Petitioner against the Company as the Respondent. The letter includes a copy of the Application for Arbitration (and related evidence) dated August 30, 2021 with a statement that the Application for Arbitration as referred to has been registered with the BANI secretariat on August 31, 2021 under Number 44057/VIII/ARB-BANI/2021.*

Based on the Application for Arbitration by the Petitioner, information was obtained that the Application for Arbitration was filed by PT Adhi Karya (Persero) Tbk as the Petitioner in connection with or based on the Agreement Letter Number: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

15 Mei 2012 Tentang Paket Pekerjaan The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk beserta seluruh dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian sebagaimana dimaksud, dalam rangka melaksanakan Pekerjaan Proyek Pembangunan The Coastavilla Residence, dimana PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Pemohon) sebagai kontraktor dan Perusahaan (Termohon) sebagai pemilik proyek.

Nilai gugatan:

- Nilai Retensi Rp5.531
- Bunga Bank Komersial Rp2.461
- Ganti Rugi Keseluruhan Rp7.993

Pada tanggal 3 Juni 2022, Majelis Arbitrase pemeriksa perkara pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) memutus perkara Nomor: 44057/VIII/ARB-BANI/2021 yang diucapkan dalam sidang terbuka dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pemohon dan Kuasa Hukum Termohon, yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi yang diajukan Termohon seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan Termohon telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dimuat dalam Surat Perjanjian Nomor: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 tanggal 15 Mei 2012 tentang Paket Pekerjaan The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk dan menghukum Termohon untuk membayar penuh kepada Pemohon pengembalian sebesar $\frac{1}{2}$ dari keseluruhan jumlah uang retensi 5% (lima persen) dari Nilai Kontrak Perjanjian Nomor: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 yaitu sejumlah Rp2.766;
3. Menolak permohonan Pemohon untuk selebihnya;
4. Menghukum Pemohon dan Termohon untuk membayar biaya administrasi, biaya pemeriksaan, dan biaya arbiter masing-masing $\frac{1}{2}$ bagian;
5. Menghukum Termohon untuk mengembalikan $\frac{1}{2}$ biaya arbitrase sebesar Rp319 kepada Pemohon;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

dated May 15, 2012 Regarding Work Packages for The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk and all documents which are an integral and inseparable part of the Agreement as referred to, in the context of carrying out The Coastavilla Residence Development Project Work, where PT Adhi Karya (Persero) Tbk (Applicant) is the contractor and the Company (Respondent) as project owner.

Claim Value:

- Retention Value Rp5,531
- Commercial Bank Interest Rp2,461
- Total Compensation of Rp7,993

On June 3, 2022, the Arbitration Council of examiners at the Indonesian National Arbitration Board (BANI) decided case Number: 44057/VIII/ARB-BANI/2021 which was pronounced in an open session attended by the Legal Counsel for the Petitioner and the Attorney for the Respondent, whose decision was as follows:

In Exception:

1. Reject the objections filed by the Respondent.

In the Principal Case:

- 1 Partially grant the Petitioner's request;
2. Declare that the Respondent has defaulted on the agreement contained in the Letter of Agreement Number: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 dated 15 May 2012 concerning the Work Package for The Coastavilla Residences PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk and order the Respondent to pay in full to the Petitioner return of $\frac{1}{2}$ of the total amount of retention money 5% (five percent) of the Value of Contract Agreement Number: 033/DIR-PJA/DPM/V/2012 which is Rp2,766;
3. Reject the Petitioner's request for the remainder;
4. Ordered the Petitioner and the Respondent to pay $\frac{1}{2}$ of the administration fee, examination fee, and arbitrator's fee each;
5. Ordered the Respondent to return $\frac{1}{2}$ of the arbitration fee of Rp319 to the Petitioner;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

6. Menghukum Termohon untuk melaksanakan putusan ini selambat-lambatnya 45 hari sejak putusan arbitrase *a quo* dibacakan.
7. Menyatakan putusan arbitrase ini adalah putusan yang final dan mengikat (*final and binding*) serta mempunyai kekuatan hukum tetap bagi para pihak dan memerintahkan terikatnya secara penuh pemohon dan termohon; dan
8. Memerintahkan Sekretaris Majelis Arbitrase atau Asisten Sekretaris Majelis Arbitrase untuk mendaftarkan turunan resmi Putusan Arbitrase ini ke Pengadilan negeri Jakarta Utara atas biaya Pemohon dan Termohon dalam tenggang waktu sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Terhadap putusan tersebut Perusahaan menerima dan secara sukarela akan melaksanakan isi putusan majelis arbitrase Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Nomor 44057/VIII/ARB-BANI/2021 tanggal 3 Juni 2022.

Majelis Arbitrase sesuai dengan fakta-fakta pembuktian persidangan, dengan ini menyatakan masing-masing pihak yaitu Termohon dan Pemohon telah melakukan wanprestasi, sehingga berdasarkan rasa keadilan dan kepatutan memerintahkan Termohon untuk membayar kepada Pemohon pengembalian sebesar $\frac{1}{2}$ dari keseluruhan jumlah uang retensi 5% dari nilai kontrak, yaitu sejumlah Rp2.765,9 yang telah dibayarkan Perusahaan pada tanggal 31 Juli 2022. Sehingga Termohon mendapatkan penghapusan utang retensi sebesar $\frac{1}{2}$ dari nilai kontrak tidak termasuk dengan PPN (Catatan 20 dan 32).

- e. Pada tanggal 27 Mei 2022, PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (selaku Penggugat) mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tertanggal 24 Mei 2022 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) (selaku Tergugat I) dan PT PJA (selaku Tergugat II).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada perjanjian sewa menyewa antara PT WAIP (pihak menyewakan) dan PT MEIS (pihak penyewa) sebagaimana yang dinyatakan

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

6. Punish the Respondent to implement this award no later than 45 days after the *quo arbitral* award was read out.
7. Declare that this arbitral award is final and binding and has permanent legal force for the parties and order the petitioner and the respondent to be fully bound; and
8. Ordered the Secretary of the Arbitral Tribunal or Assistant Secretary of the Arbitral Tribunal to register an official derivative of this Arbitral Award at the North Jakarta District Court at the expense of the Petitioner and the Respondent within the grace period as stipulated in Law No. 30 of 1999 concerning Arbitration and Alternative Dispute Resolution.

Regarding this decision, the Company accepts and will voluntarily implement the contents of the decision of the arbitral tribunal of the Indonesian National Arbitration Board (BANI) Number 44057/VIII/ARB-BANI/2021 dated June 3, 2022.

The Arbitral Tribunal, in accordance with the facts of evidence, hereby declares that each party the Respondent and the Petitioner have defaulted, based on a sense of justice and decency, the Respondent orders the Respondent to pay the Petitioner a return of $\frac{1}{2}$ of the total retention money of 5% of the contract value amounting to Rp2,765.9 which has been paid by the Company dated July 31, 2022. The Respondent gets a write-off of retention debt in the amount of $\frac{1}{2}$ of the contract value excluding VAT (Notes 20 and 32).

- e. On May 27, 2022, PT Mata Elang Internasional Stadium (PT MEIS) (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the law, dated May 24, 2022 to the the North Jakarta District Court against PT Wahana Agung Indonesia Propertindo (PT WAIP) (as Defendant I) and PT PJA (as Defendant II).

Based on the lawsuit document, information was obtained that the lawsuit was based on a lease agreement between PT WAIP (the lessor) and PT MEIS (the lessee) as stated in the deed of Notary Edison Jingga, SH., No. 78 dated

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

dalam Akta Notaris Edison Jingga, SH., No. 78 tanggal 21 Maret 2012 tentang Perjanjian Sewa Menyewa yang telah dibatalkan melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 18 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nomor 629/PDT/2016/PT.DKI tanggal 16 Desember 2016 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2430 K/Pdt/2018 tanggal 30 Oktober 2018 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali nomor 547 PK/Pdt/2018 tanggal 24 Agustus 2020.

Nilai gugatan:

- Ganti Rugi Materiil Rp3.400
- Ganti Rugi Immateriil Rp408.000

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 27 Mei 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 294/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Panggilan sidang (relaas) diterima oleh Perusahaan dari ` Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus tanggal 13 Juni 2022.

Pada tanggal 22 Desember 2022, Pengadilan Negeri Jakarta Utara memutus perkara tersebut yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat *Ne Bis in idem*.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul jumlahnya Rp623.000 (Rupiah Penuh).

- f. Pada tanggal 16 Juni 2022, PT Arkindo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan pembatalan perjanjian tertanggal 14 Juni 2022 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (selaku Tergugat) dan Perusahaan (selaku Turut Tergugat).

Nilai gugatan:

- Menghukum tergugat untuk membayarganti kerugian Materiil kepada penggugat sebesar Rp9.047.
- Menghukum tergugat untuk mebayar ganti kerugian Immateriil kepada penggugat sebesar Rp12.000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

March 21, 2012 concerning the Lease Agreement which has been canceled through the decision of the South Jakarta District Court number 297/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. dated August 18, 2015 in conjunction with the DKI Jakarta High Court decision number 629/PDT/2016/PT.DKI December 16, 2016 in conjunction with the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia number 2430 K/Pdt/2018 dated October 30, 2018 in conjunction with Judicial Review Decision number 547 PK/Pdt /2018 August 24, 2020.

Claim Value:

- Material Compensation Rp3,400
- Immaterial Compensation Rp408,000

Whereas then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on May 27, 2022 and was registered with the case register number 294/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. The court summons (relaas) was received by Company from the Special Class I A North Jakarta District Court on June 13, 2022.

On December 22, 2022, Judges of the District Court of North Jakarta adjudicate the case whose decisions are as follows:

In Exception:

1. Granted the exceptions of Defendant I and Defendant II;
2. Declare that the Plaintiff's claim is *Ne Bis in idem*.

In the Subject:

1. Declare that the Plaintiff's lawsuit is unacceptable (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Sentenced the Plaintiff to pay court costs that arose in the amount of Rp623,000 (Full of Rupiah).

- f. On June 16, 2022, PT Arkindo (as the Plaintiff) filed a lawsuit for cancellation of the agreement dated June 14, 2022, to the North Jakarta District Court against PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (as the Defendant) and the Company (as Co-Defendant).

Claim Value:

- Sentenced the defendant to pay material compensation to the plaintiff in the amount of Rp9,047.
- Sentenced the defendant to pay immaterial compensation to the plaintiff in the amount of Rp12,000.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

- Menghukum tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp20.000.000 (Rupiah Penuh) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini.

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada kontrak Nomor: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 tanggal 16 Agustus 2021 tentang Masjid Apung Ancol ("Kontrak") dimana PT Arkindo (Penggugat) sebagai kontraktor/penerima pekerjaan dan PT TIJA (Tergugat) sebagai pemilik proyek/pemberi pekerjaan dengan jenis Kontrak *turnkey* (putar kunci) yang merupakan kontrak mengenai pembangunan suatu proyek dalam hal kontraktor/penerima pekerjaan setuju untuk membangun proyek secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya sehingga proyek siap dioperasikan. PT Arkindo (Penggugat) wajib melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan 15 Juni 2022.

Dalam pelaksanaannya sampai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan sesuai Kontrak, PT Arkindo (Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pekerjaan Masjid Apung Ancol secara penuh dan tuntas sampai dengan pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen) sesuai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan yang diatur di dalam Kontrak, yaitu pada tanggal 15 Juni 2022, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Kontrak PT TIJA melakukan pembatalan Kontrak terhadap PT Arkindo pada tanggal 15 Juni 2022 dengan segala konsekuensi akibat pembatalan Kontrak ditanggung oleh PT Arkindo sesuai ketentuan yang diatur di dalam Kontrak.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 16 Juni 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Relas panggilan sidang diterima masing-masing oleh PT TIJA dan Perusahaan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 27 Juni 2022.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

- *Sentenced the defendant according to law to pay forced money in the amount of Rp20,000,000 (Full of Rupiah) for each day if the Defendant fails to comply with the contents of this decision.*

Based on the lawsuit document, information was obtained that the lawsuit was based on contract Number 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 dated August 16, 2021 regarding Ancol Floating Mosque ("Contract") where PT Arkindo (Plaintiff) is the contractor/accepter of the work and PT TIJA (Defendant) as the project owner/employee with a turnkey contract type which is a contract regarding the construction of a project if the contractor/work recipient agrees to build the project completely to completion including the installation of all equipment so that the project is ready for operation. PT Arkindo (Plaintiff) is required to carry out and complete the work from August 16, 2021 to June 15, 2022

In its implementation, until the deadline for completion and submission of work according to the Contract, PT Arkindo (Plaintiff) was unable to complete the work of the Ancol Floating Mosque in full and thoroughly until the work achieved 100% (one hundred per cent) performance following the deadline for completion and submission of work stipulated in the Contract, namely on June 15, 2022, so that based on the provisions stipulated in the Contract PT TIJA cancelled the Contract against PT Arkindo on June 15, 2022 with all the consequences due to the cancellation of the Contract borne by PT Arkindo per the provisions stipulated in the Contract.

Whereas then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on June 16, 2022 and was registered with the case register number 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Relas summons for the hearing were received by PT TIJA and the Company respectively from the North Jakarta District Court Class I A Special on June 27, 2022.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Pada tanggal 22 September 2022, kuasa hukum Penggugat di dalam agenda persidangan secara lisan menyatakan telah mendaftarkan permohonan pencabutan gugatan No. 364/Pdt./2022/PN.Jkt.Utr. melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan menyerahkan copy permohonan pencabutan gugatan kepada Majelis Hukum perkara No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan penetapan pencabutan perkara No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri kuasa hukum Penggugat, kuasa hukum Tergugat (PT TIJA) dan kuasa hukum Turut Tergugat (Perusahaan), dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan perkara perdata No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr., sah dicabut;
3. Memerintahkan Panitera Muda Perdata untuk mencoret perkara perdata No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. dari register perkara yang sedang berjalan untuk itu;
4. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp421.000.

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada kontrak Nomor: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 tanggal 16 Agustus 2021 tentang Masjid Apung Ancol ("Kontrak") dimana PT Arkindo (Penggugat) sebagai kontraktor/penerima pekerjaan dan PT TIJA (Tergugat) sebagai pemilik proyek/pemberi pekerjaan dengan jenis Kontrak *turnkey* (putar kunci) yang merupakan kontrak mengenai pembangunan suatu proyek dalam hal kontraktor/penerima pekerjaan setuju untuk membangun proyek secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya sehingga proyek siap dioperasikan. PT Arkindo (Penggugat) wajib melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan 15 Juni 2022. Menghukum tergugat I dan tergugat II menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp20.000.000 (Rupiah Penuh) untuk setiap harinya apabila tergugat I dan tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

On September 22, 2022, in the trial agenda, the Plaintiff's attorney verbally stated that he had registered an application for revocation of lawsuit No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. through the Registrar's Office of the North Jakarta District Court and submit a copy of the request for revocation of the lawsuit to the Legal Council for case No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. Whereas subsequently, the Panel of Judges read out the stipulation of revocation of case No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. in a trial open to the public attended by the Plaintiff's attorney, the Defendant's attorney (PT TIJA) and the Co-Defendant's attorney (Company), with the following provisions:

1. *Granted the Plaintiff's request for revocation;*
2. *Declare civil case No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr., legally revoked;*
3. *Ordered the Junior Civil Registrar to write off the civil case No. 364/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. from the register of cases that are currently running for that purpose;*
4. *Charge costs incurred in this case to the Plaintiff in the amount of Rp421,000.*

Based on the lawsuit documents obtained information that the lawsuit is based on a contract Number: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 dated August 16, 2021 regarding Ancol Floating Mosque ("Contract") where PT Arkindo (Plaintiff) as a contractor/recipient of work and PT TIJA (Defendant) as the project owner/providerwork by type of turnkey contract (turn key) which is the regarding contract development of a project in terms of the contractor/work recipient agrees to build a complete project to completion including installation of all fittings so that the project is ready for operation. Arkindo PT (Plaintiff) is obliged to carry out and completed work as of date August 16, 2021 to June 15, 2022. Sentenced the defendant to pay a fine of Rp20,000,000 (Full of Rupiah) per day if defendant I and defendant II fail to comply with the contents of this decision;

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

Dalam pelaksanaannya sampai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan sesuai Kontrak, PT Arkindo (Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pekerjaan Masjid Apung Ancol secara penuh dan tuntas sampai dengan pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen) sesuai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan yang diatur di dalam Kontrak, yaitu pada tanggal 15 Juni 2022, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Kontrak PT TIJA melakukan pembatalan Kontrak terhadap PT Arkindo pada tanggal 15 Juni 2022 dengan segala konsekuensi akibat pembatalan Kontrak ditanggung oleh PT Arkindo sesuai ketentuan yang diatur di dalam Kontrak.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Oktober 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. panggilan sidang (relas) diterima masing-masing oleh PT TIJA dan PT PJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 15 November 2022.

Sampai dengan laporan ini disampaikan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

- g. Pada tanggal 25 Oktober 2022, PT Arkindo (selaku Penggugat) mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum tertanggal 25 Oktober 2022 ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap:
1. PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (selaku Tergugat I);
 2. PT PJA (selaku Tergugat II);
 3. PT Bank DKI c.q. Bank DKI Kantor Layanan Pintu Besar Selatan (selaku Turut Tergugat I);
 4. PT Jamkrida Jakarta (selaku Turut Tergugat).

Berdasarkan dokumen gugatan diperoleh informasi bahwa gugatan didasarkan pada kontrak Nomor: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 tanggal 16 Agustus 2021 tentang Masjid Apung Ancol ("Kontrak") dimana PT Arkindo (Penggugat) sebagai kontraktor/penerima pekerjaan dan PT TIJA (Tergugat) sebagai pemilik proyek/pemberi pekerjaan dengan jenis Kontrak *turnkey* (putar kunci) yang merupakan kontrak mengenai pembangunan suatu proyek dalam hal kontraktor/penerima pekerjaan setuju untuk membangun proyek secara lengkap sampai selesai termasuk pemasangan semua perlengkapannya sehingga proyek siap dioperasikan. PT Arkindo (Penggugat) wajib

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

In its implementation to the limit and job submission according to the Contract, PT Arkindo (Plaintiff) cannot complete the Ancol Floating Mosque work in full and thoroughly until the work achieves 100% (one hundred percent) performance in accordance with the deadline for completion and submission of work stipulated in the Contract, namely on June 15, 2022, so that based on the provisions stipulated in the Contract PT TIJA canceled the Contract against PT Arkindo on June 15, 2022 with all the consequences due to the cancellation of the Contract borne by PT Arkindo in accordance with the provisions stipulated in the Contract.

Whereas then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on October 25, 2022 and was registered with the case register number 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. The court summons (relas) were received by PT TIJA and PT PJA respectively from the North Jakarta District Court Class I A Special on November 15, 2022.

Until this report is submitted, this case is still under investigation.

- g. On October 25, 2022, PT Arkindo (as the Plaintiff) filed a lawsuit against the law on October 25, 2022 to the North Jakarta District Court against:
1. PT Taman Impian Jaya Ancol (PT TIJA) (as Defendant I);
 2. PT PJA (as Defendant II);
 3. PT Bank DKI c.q. Bank DKI South Door Service Office (as Co-Defendant I);
 4. PT Jamkrida Jakarta (as Co-Defendant II).

*Based on the lawsuit documents obtained information that the lawsuit is based on a contract Number: 001/P/DIR-TIJA/PP/VIII/21 dated August 16, 2021 regarding Ancol Floating Mosque ("Contract") where PT Arkindo (Plaintiff) as a contractor/recipient of work and PT TIJA (Defendant) as the project owner/providerwork by type of *turnkey* contract (*turn key*) which is the regarding contract development of a project in terms of the contractor/work recipient agrees to build a complete project to completion including installation of all fittings so that the project is ready for operation. Arkindo PT (Plaintiff) is obliged to carry out and completed work as of date August 16, 2021 to June 15,*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan terhitung sejak tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan 15 Juni 2022. Menghukum tergugat I dan tergugat II menurut hukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp20.000.000 (Rupiah Penuh) untuk setiap harinya apabila tergugat I dan tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini.

Dalam pelaksanaannya sampai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan sesuai Kontrak, PT Arkindo (Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pekerjaan Masjid Apung Ancol secara penuh dan tuntas sampai dengan pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen) sesuai dengan batas waktu penyelesaian dan penyerahan pekerjaan yang diatur di dalam Kontrak, yaitu pada tanggal 15 Juni 2022, sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur di dalam Kontrak PT TIJA melakukan pembatalan Kontrak terhadap PT Arkindo pada tanggal 15 Juni 2022 dengan segala konsekuensi akibat pembatalan Kontrak ditanggung oleh PT Arkindo sesuai ketentuan yang diatur di dalam Kontrak.

Bahwa kemudian gugatan telah diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 25 Oktober 2022 dan tercatat dengan nomor register perkara 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. panggilan sidang (relaas) diterima masing-masing oleh PT TIJA dan PT PJA dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara Kelas I A Khusus pada tanggal 15 November 2022.

Sampai dengan laporan ini disampaikan, perkara ini masih dalam tahap pemeriksaan.

**42. Instrumen Keuangan dan Manajemen
Risiko Keuangan**

Manajemen risiko Perusahaan adalah suatu proses yang dilaksanakan oleh personil Perusahaan sebagai salah satu dasar dalam penentuan strategi, dirancang untuk mengidentifikasi peristiwa atau keadaan yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan korporasi dan mengelola risiko tersebut agar masuk dalam *risk appetite* (risiko yang dapat diterima) Perusahaan untuk menjamin secara rasional pencapaian tujuan Perusahaan.

Dalam melaksanakan manajemen risiko, Perusahaan melakukan identifikasi, penaksiran, respon, pengendalian, informasi dan komunikasi serta pemantauan atas risiko Perusahaan.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

2022. Sentenced the defendant to pay a fine of Rp20,000,000 (Full of Rupiah) per day if defendant I and defendant II fail to comply with the contents of this decision;

In its implementation to the limit and job submission according to the Contract, PT Arkindo (Plaintiff) cannot complete the Ancol Floating Mosque work in full and thoroughly until the work achieves 100% (one hundred percent) performance in accordance with the deadline for completion and submission of work stipulated in the Contract, namely on June 15, 2022, so that based on the provisions stipulated in the Contract PT TIJA canceled the Contract against PT Arkindo on June 15, 2022 with all the consequences due to the cancellation of the Contract borne by PT Arkindo in accordance with the provisions stipulated in the Contract.

Whereas then the lawsuit was received by the North Jakarta District Court on October 25, 2022 and was registered with the case register number 709/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Utr. The court summons (relaas) were received by PT TIJA and PT PJA respectively from the North Jakarta District Court Class I A Special on November 15, 2022.

Until this report is submitted, this case is still under investigation.

**42. Financial Instruments and Financial
Risk Management**

Corporate risk management is a process that is carried out by the personnel of the Company as a basis in determining the strategy, designed to identify potential events or circumstances that negatively affect the achievement of corporate goals and manage these risks in order to enter in risk appetite by the Company to ensure the achievement of Company's goals rationally.

In carrying out the risk management, the Company made the identification, assessment, response, control, information and communication and monitoring of the Company's risk.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

1. Risiko keuangan utama yang harus dikelola adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko suku bunga.

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari kegagalan pelanggan memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut (rincian umur piutang usaha). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 piutang usaha Grup tidak terkonsentrasi pada pelanggan tertentu.

Grup mengelola risiko kredit dengan cara melakukan seleksi pelanggan, bank dan institusi keuangan serta penetapan kebijakan cara pembayaran penjualan dan pengalihan risiko dengan penutupan asuransi, mengusahakan penyandang dana untuk pelanggan.

Tabel berikut menyajikan eksposur maksimum risiko kredit Grup atas instrumen keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian:

	2022		2021		
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Exposure Maksimum/ Maximum Exposure	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan Setara Kas	506,061	506,061	843,468	843,468	Cash and Cash Equivalent
Piutang Usaha	33,314	33,314	38,856	38,856	Account Receivables
Piutang Lain-lain	7,659	7,659	12,418	12,418	Other Receivables
Investasi Jangka Panjang Lainnya	184,125	184,125	638	638	Other Long Term Investment
Aset Lain-lain	13,691	13,691	4,704	4,704	Other Assets
Jumlah Aset Keuangan	744,850	744,850	900,084	900,084	The Amount of Financial Assets

Grup mengelola risiko kredit yang terkait dengan rekening bank dan piutang dengan memonitor reputasi, peringkat kredit, dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak.

Kualitas kredit dari aset keuangan baik yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dapat dinilai dengan mengacu pada peringkat kredit eksternal (jika tersedia) atau mengacu pada informasi historis mengenai tingkat gagal bayar debitur.

Grup telah mencatat penyisihan penurunan nilai atas penurunan piutang usaha yang telah jatuh tempo (Catatan 4).

1. The main financial risks that must be managed are credit risk, liquidity risk, and interest rate risk.

i. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from failure to fulfill contractual obligations of their customers. The Group's financial instruments that have the potential credit risk consist of cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables. Total maximum exposure to credit risk is equal to the carrying value of these accounts (details of the age of accounts receivable). As of December 31, 2022 and 2021 the Group's accounts receivable are not concentrated on a particular customer.

The Group manages credit risk by performing a selection of customers, banks and financial institutions as well as policy-setting sales of payment and the transfer of risk by insurance coverage, seek funding for the customers.

The following table presents the Group's maximum exposure to credit risk of financial instruments on the consolidated statements of financial position:

The Group manages credit risk associated with bank accounts and receivables by monitoring the reputation, credit rating, and limiting the aggregate risk of each party to the contract.

Credit quality of financial assets that is either not yet due or impaired can be assessed by reference to external credit ratings (if available) or with reference to historical information about the debtor default rates.

The Group has recorded allowance for impairment loss of accounts receivables which overdue (Note 4).

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Aset keuangan yang belum jatuh tempo yang terindikasi risiko kredit terutama dari kas dan setara kas dan piutang usaha.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat risiko kredit yang signifikan atas penempatan dana di bank, karena penempatan dana hanya ditempatkan pada bank-bank yang berpredikat baik.

Manajemen berpendapat bahwa piutang usaha yang belum jatuh tempo tidak memiliki risiko kredit yang signifikan, karena piutang usaha atas penjualan unit properti, dijamin dengan properti yang sama, dimana jumlah eksposur risikonya lebih rendah dari nilai jaminannya, sedangkan piutang usaha nonproperti berasal dari pelanggan-pelanggan yang memiliki rekam jejak yang baik.

ii. Risiko Likuiditas

Eksposur risiko likuiditas berupa kesulitan Grup dalam memenuhi liabilitas keuangan yang harus dibayar dengan kas atau aset keuangan lainnya. Grup diharapkan dapat membayar seluruh liabilitasnya sesuai dengan jatuh tempo kontraktual. Agar dapat memenuhi liabilitas tersebut, Grup harus menghasilkan arus kas masuk yang cukup.

Grup mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Grup untuk operasi normal dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

Tabel berikut merangkum liabilitas keuangan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 pada saat jatuh tempo berdasarkan kontrak pembayaran yang tidak didiskontokan:

Financial assets which are not yet due, as indicated credit risk primarily of cash and cash equivalents and accounts receivable.

Management believes that there is no significant credit risk on placement of funds in the bank, because of the placement of funds is only placed on banks that are predicated as good.

Management believes that these receivables are not yet due do not have a significant credit risk, due to accounts receivable from sale of property, secured by the same property, where the amount of exposure to risk is lower than the value of collateral, while trade receivables non-property comes from customers who have a good track record.

ii. Liquidity Risk

Liquidity risk exposures include difficulty in meeting the Group's financial liabilities that must be paid with cash or other financial assets. The Group is expected to pay all of its liabilities in accordance with contractual maturity. In order to meet these obligations, the Group must generate sufficient cash inflows.

The Group manages liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents sufficient to meet the Group's commitments for normal operation and regularly evaluate cash flow projections and actual cash flows, as well as the schedule of maturity dates of financial assets and liabilities.

The following table summarizes the Group's financial liabilities as of December 31, 2022 and 2021 at the maturity date based on contractual undiscounted payments:

Liabilitas	2022					Liabilities
	Tidak ditentukan/ Not determined Rp	≤ 1 Tahun/ ≤ 1 Year Rp	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year Rp	Biaya Emisi/ Issuance Cost Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	21,570	--	--	21,570	Accounts Payable and Others
Beban Akrual dan Provisi	376,438	--	--	--	376,438	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank	--	389,000	516,000	(3,296)	901,704	Bank Loans
Utang Obligasi	--	--	215,000	(457)	214,543	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6,726	--	--	--	6,726	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	--	2,294	99,360	--	101,654	Lease Liabilities
Jumlah	383,164	412,864	830,360	(3,753)	1,622,635	Total

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Liabilitas	2021					Liabilities
	Tidak ditentukan/ Not determined Rp	≤ 1 Tahun/ ≤ 1 Year Rp	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year Rp	Biaya Emisi/ Issuance Cost Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Value Rp	
Utang Usaha dan Lain-lain	--	51,255	--	--	51,255	Accounts Payable and Others
Beban Akrual dan Provisi	402,723	--	--	--	402,723	Accrued Expenses and Provision
Utang Bank	--	--	905,000	(4,224)	900,776	Bank Loan
Utang Obligasi	--	516,000	215,000	(1,229)	729,771	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	7,372	--	--	--	7,372	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	--	2,191	99,379	--	101,570	Lease Liabilities
Jumlah	410,095	569,446	1,219,379	(5,453)	2,193,467	Total

iii. Risiko Suku Bunga
Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar.

Tabel berikut menganalisis rincian liabilitas keuangan berdasarkan sifat bunga:

iii. Interest Rate Risk
Interest rate risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

The following table analyzes the breakdown of financial liabilities by type of interest:

Liabilitas Keuangan	2022					Financial Liabilities
	Suku Bunga/ Interest Rate	< 1 Tahun/ < 1 Year	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year	Biaya Emisi/ Issuance Cost	Jumlah/ Total	
Tanpa Dikenakan Bunga	--	407,028	99,360	--	506,388	Non-interest Bearing Fixed Interest Rate Instrument
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Tetap	6.30% - 8.60% JIBOR 3 Bulan / Months+ Marjin / Margin 1.75%	--	215,000	(457)	214,543	Floating Interest Rate Instrument
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Mengambang	--	389,000	516,000	(3,296)	901,704	Floating Interest Rate Instrument
Jumlah Liabilitas Keuangan		796,028	830,360	(3,753)	1,622,635	Total financial liabilities

Liabilitas Keuangan	2021					Financial Liabilities
	Suku Bunga/ Interest Rate	< 1 Tahun/ < 1 Year	> 1 - 5 tahun/ > 1 - 5 Year	Biaya Emisi/ Issuance Cost	Jumlah/ Total	
Tanpa Dikenakan Bunga	--	463,541	99,379	--	562,920	Non-interest Bearing Fixed Interest Rate Instrument
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Tetap	6.30% - 8.60% JIBOR 3 Bulan / Months+ Marjin / Margin 1.75%	516,000	604,000	(2,233)	1,117,767	Floating Interest Rate Instrument
Instrumen dengan Tingkat Suku Bunga Mengambang	--	--	516,000	(3,220)	512,780	Floating Interest Rate Instrument
Jumlah Liabilitas Keuangan		979,541	1,219,379	(5,453)	2,193,467	Total financial liabilities

Perusahaan menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga, di mana semua variabel lainnya dianggap tetap, terhadap laba Perusahaan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021.

The Company demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates, with all other variables are constant, of the Company's profit for the year ended December 31, 2022 and 2021.

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk non derivatif pada akhir tahun pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir tahun pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan sebesar 1% digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada manajemen kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

The sensitivity analysis below has been determined based on the exposure to interest rates for non-derivative instruments at the end of the reporting year. For floating rate liabilities, the analysis is prepared by assuming the amount of the liability outstanding for the whole year. A 1% increase or decrease is used when report the interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonable possible changes in interest rates.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Tabel berikut ini menunjukkan sensitivitas kemungkinan perubahan tingkat bunga. Dengan asumsi variabel lain konstan, laba (rugi) sebelum beban pajak konsolidasian dipengaruhi oleh tingkat suku bunga mengambang sebagai berikut:

The following table demonstrates the sensitivity to possible change in interest rates on that portion of loans. With all other variabel held constant, the consolidated income (loss) before tax expenses is affected by impact on floating rate loans as follows:

	2022	2021	
Dampak Terhadap Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan			Impact on Profit (Loss) Before Income Tax
Perubahan Suku Bunga (1%)	9,017	9,050	Change in Interest Rate (1%)
Perubahan Suku Bunga (-1%)	(9,017)	(9,050)	Change in Interest Rate (-1%)

2. Risiko Perubahan Kebijakan Pemerintah, Kondisi Ekonomi dan Sosial Politik.
Kebijakan Pemerintah baik yang menyangkut ekonomi dan moneter, serta kondisi sosial dan politik yang kurang kondusif akan berakibat menurunnya investasi dan pembangunan. Hal ini dapat mengakibatkan tertundanya proyek-proyek yang telah maupun akan diperoleh Grup. Risiko ini merupakan risiko yang bersifat sistemik (*systematic risk*) dimana bila risiko ini terjadi maka akan mempengaruhi secara negatif seluruh *variable* yang terlibat, sehingga membuat kinerja menurun, bahkan diversifikasi pun belum mampu menghilangkan risiko ini.

2. Risk of Changes in Government Policy, Political Economic and Social Politics.
Government policies concerning economic and monetary, as well as social and political conditions that when they are less conducive will result in decrease in investment and development. In turn will lead to delays in projects that have been or will be obtained by the Group. This is a systemic risk when its happened will negatively affect or adverse to the whole variables involved, that will lead the performance to decline, even diversification will unable to eliminate such risk.

Nilai Wajar

Tabel di bawah ini menggambarkan nilai tercatat dan nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan:

Fair Value

The fair value of financial assets and liabilities and their carrying amounts are as follows:

	2022		2021		
	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	Nilai Wajar/ Fair Value	
Aset Keuangan					Financial Asset
Kas dan					Cash and Cash
Setara Kas	506,061	506,061	843,468	843,468	Equivalents
Piutang Usaha	33,314	33,314	38,856	38,856	Accounts Receivable
Piutang Lain-lain	7,659	7,659	12,418	12,418	Other Receivables
Investasi Jangka Panjang Lainnya	184,125	184,125	638	638	Non-Current Other Investment
Aset Lain-lain	13,691	13,691	4,704	4,704	Other Assets
Total	744,850	744,850	900,084	900,084	Total
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang Usaha	7,501	7,501	15,558	15,558	Accounts Payable
Utang Lain-lain	14,069	14,069	35,697	35,697	Other Payables
Beban Akruwal	376,438	376,438	402,723	402,723	Accrued Expense
Utang Bank Jangka Panjang	901,704	901,704	900,776	900,776	Long Term Bank Loans
Utang Obligasi	214,543	214,543	729,771	729,771	Bonds Payable
Jaminan Pelanggan dan Deposit Lainnya	6,726	6,726	7,372	7,372	Guarantee and Other Customer Deposits
Liabilitas Sewa	101,654	101,654	101,570	101,570	Lease Liabilities
Total	1,622,635	1,622,635	2,193,467	2,193,467	Total

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

Manajemen berpendapat bahwa nilai buku dari aset dan liabilitas keuangannya mendekati nilai wajar dari aset dan liabilitas keuangan tersebut pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

Investasi jangka panjang lainnya merupakan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lainnya (Tingkat 3), atas investasi dalam saham PT Jakarta Tollroad Development dan PT Jaya Bowling Indonesia.

Management believes that the book value of financial assets and financial liabilities approaching the fair value of the financial assets and financial liabilities as of December 31, 2022 and 2021 as the impact of discounting is not significant.

Non-current investment are financial assets measured at fair value through other comprehensive income (Level 3), for investments in the shares of PT Jakarta Tollroad Development and PT Jaya Bowling Indonesia.

43. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Perusahaan mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan perusahaan lain dalam industri, Perusahaan memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: Liabilitas neto dibagi modal yang disesuaikan. Liabilitas neto merupakan total liabilitas (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

Rasio liabilitas terhadap total ekuitas pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Jumlah Liabilitas	2,331,855	2,931,256	Total Liabilities
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	(506,061)	(843,468)	Less: Cash and Cash Equivalents
Liabilitas Bersih	1,825,794	2,087,788	Net Liabilities
Jumlah Ekuitas	1,545,966	1,476,210	Total Equity
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	118.1%	141.4%	Liabilities to Equity Ratio

43. Capital Management

The purpose of the Group in managing capital is to safeguard the entity's ability to maintain business continuity, so that the entity can continue to provide results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are worth with the level of risk.

The Group sets the amount of capital in proportion to risk. The Company manages its capital structure and makes adjustments by observing changes in economic conditions and the risk characteristics of the underlying assets. Consistent with other companies in the industry, the Company monitors capital on the basis of the ratio of debt-to-adjusted capital. This ratio is calculated as follows: net liabilities divided by adjusted capital. Net liabilities is total liabilities (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital consists of all components of equity (includes share capital and retained earnings).

The ratio of liabilities to total equity adjusted as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

44. Informasi Tambahan untuk Arus Kas

44. Additional Information for Cash Flows

Perusahaan memiliki transaksi investasi nonkas untuk 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

The Company has non-cash investing transactions for December 31, 2022 and 2021 as follows:

	2022	2021 *)	
Penambahan Aset Tetap			Additional of Fixed Assets
Melalui Utang Lain-lain	9,454	17,697	Through Other Payables
Penambahan Aset Lain-lain			Additional of Other Assets
Melalui Utang Lain-lain	--	4,384	Through Other Payables
Penambahan Investasi Jangka Panjang Lainnya Melalui Reklasifikasi Investasi pada Entitas Asosiasi	265,669	--	Additional of Other Long-Term Investment Through Reclasification of Investment in Associates
Jumlah	275,123	22,081	Total

*) Utang lain-lain tahun 2021 atas perolehan aset tetap dan aset lain-lain dibayarkan seluruhnya ditahun 2022.

*) Other payables in 2021 related acquisition of fixed assets and other assets is fully paid in 2022.

Tabel di bawah ini menunjukkan rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, sebagai berikut:

This table below shows reconciliation of liabilities arising from financing activities for years ended on December 31, 2022 and 2021, as follows:

	2022						
	Perubahan Arus Kas/ Cash Flow Movement						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penerimaan/ Received	Pembayaran/ Payment	Pembayaran Provisi/ Payment for Provision	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang Bank Jangka Panjang	900,776	--	--	--	928	901,704	Long-Term Loan
Utang Obligasi	729,771	--	(516,000)	--	772	214,543	Bonds Payable
Liabilitas Sewa	101,570	--	--	--	84	101,654	Lease Liabilities
	2021						
	Perubahan Arus Kas/ Cash Flow Movement						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penerimaan/ Received	Pembayaran/ Payment	Pembayaran Provisi/ Payment for Provision	Perubahan Non Kas/ Non Cash Movement	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang Bank Jangka Pendek	600,000	--	(211,000)	--	(389,000)	--	Short-Term Loan
Utang Bank Jangka Panjang	--	516,000	(4,416)	--	389,192	900,776	Long-Term Loan
Utang Obligasi	399,489	728,237	(400,000)	(1,389)	3,434	729,771	Bonds Payable
Liabilitas Sewa	103,679	--	--	--	(2,109)	101,570	Lease Liabilities

Transaksi nonkas pada utang bank dan utang obligasi tabel di atas merupakan Amortisasi biaya provisi untuk mendapatkan fasilitas utang bank dan amortisasi biaya emisi yang timbul atas penerbitan utang obligasi tersebut.

Non-cash transactions on bank loan and bonds payable from table above represents amortization of provision to obtain loan facility and amortization of bonds issuance cost.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

45. Standar Akuntansi Baru

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang; dan
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggahan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal; dan
- Revisi PSAK 107: Akuntansi Ijarah.

Standar baru yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi.
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

Hingga tanggal laporan keuangan konsolidasian ini diotorisasi, Grup masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru dan amendemen standar tersebut.

45. New Accounting Standards Pronouncement

Amendments to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*
- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current; and*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates.*
- *Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction; and*
- *Revised PSAK 107: Accounting for Ijara.*

New standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 74: Insurance Contract.*
- *Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.*

As at the date of the consolidated financial statements being authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards and amendments these standards.

46. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- a. Berdasarkan Akta No. 01/II/2023 tanggal 1 Februari 2023 dari Notaris Aulia Taufani S.H., Perusahaan mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk tentang perubahan susunan anggota Dewan Komisaris Perusahaan memutuskan untuk menyetujui mengangkat Sofyan A. Djalil sebagai Komisaris Utama dan Komisaris Independen dan Suhardi Alius sebagai Komisaris.
- b. Pada tanggal 5 Januari 2023, kuasa hukum Perusahaan telah menerima pemberitahuan permohonan banding oleh PT MEIS atas putusan perkara nomor 294/Pdt.G/2022/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Desember 2022 (Catatan 41.e) dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui informasi dari sistem e-court yang kemudian diikuti dengan penyerahan memori banding oleh PT MEIS kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada

46. Events After Reporting Period

- a. *Based on Deed No. 01/II/2023 dated February 1, 2023 by Notary Aulia Taufani S.H., the Company held the Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk regarding changes to the composition of the members of the Board of Commissioners, the Company decided to agree to appoint Sofyan A. Djalil as President Commissioner and Independent Commissioner and Suhardi Alius as Commissioner.*
- b. *On January 5, 2023, The Company's attorney received notification of an appeal by PT MEIS regarding the decision in case number 294/Pdt.G/2022/PN.JKT.UTR. December 22, 2022 (Note 41.e) from the North Jakarta District Court through information from the e-court system which was then followed by PT MEIS submitting the memorandum of appeal to the North Jakarta District Court on January 11, 2023 wherein PT PJA has subsequently responded to*

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Dalam Jutaan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

tanggal 11 Januari 2023 yang untuk selanjutnya PT PJA telah menanggapi memori banding PT MEIS tersebut melalui kontra memori banding tanggal 17 Februari 2023 yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan kemudian tercatat dengan nomor register perkara No. 96/PDT/2023/PT DKI.

Bahwa kemudian kuasa hukum Perusahaan telah menerima informasi putusan banding melalui informasi dari sistem *e-court* dan juga sebagaimana yang dimuat pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Jakarta Utara diperoleh informasi bahwa pada tanggal 20 Februari 2023 telah diputus perkara pada tingkat banding tersebut dengan amar putusannya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 294/Pdt.G/2022/PN.JKT.UTR. tanggal 22 Desember 2022.
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000 (Rupiah Penuh).

**47. Tanggung Jawab dan Kewenangan
Manajemen atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab terhadap penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasian telah diotorisasi untuk terbit oleh Direksi pada tanggal 28 Maret 2023.

**PT PEMBANGUNAN JAYA ANCOL Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(In Million of Rupiah, Unless Otherwise Stated)

PT MEIS memorandum of appeal through counter memorandum of appeal dated February 17, 2023 submitted to the North Jakarta District Court and then recorded with register number No.96/PDT/2023/PT DKI.

Whereas later the Company's attorneys received information on the appeal decision through the e-court system and also as contained in the Case Tracing Information System (SIPP) of the North Jakarta District Court, information was obtained that on February 20, 2023, the case had been decided at the appeal level with the following verdict:

1. *Received the plaintiff's original appellant's appeal.*
2. *Strengthening the decision of the North Jakarta District Court Number 294/Pdt.G/2022/PN.JKT.UTR. December 22, 2022.*
3. *Sentenced the Plaintiff's original appellant to pay court fees at both levels of the judiciary, which at the appeal level amounted to Rp150,000 (Full of Rupiah).*

**47. Management Responsibility and
Authority of the Consolidated
Financial Statements**

The Company's management is responsible for the content and preparation of the consolidated financial statements. The consolidated financial statements are authorized to issue by Directors on March 28, 2023.