

**PT Ciputra Development Tbk dan Entitas Anaknya/
*and Its Subsidiaries***

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022
dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen/
*Consolidated financial statements as of December 31, 2022
and for the year then ended
with independent auditors' report*

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN UNTUK TAHUN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2022 AND FOR THE YEAR
THEN ENDED**

Daftar Isi/Table of Contents

Halaman/Page

Surat Pernyataan Direksi		<i>The Board of Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian.....	4-5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7-8	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9-208	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2022
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT
RELATING TO THE RESPONSIBILITIES OVER
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2022
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

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

- | | |
|--|--|
| 1. Nama/Name | : Candra Ciputra |
| Alamat Kantor/Office address | : Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau
kartu identitas lain/Domicile
address as stated in ID Card | : Jl. Bukit Golf Utama PA 1-2, RT/RW 012/015
Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan |
| Nomor Telepon/Phone Number | : (021) 29885858 |
| Jabatan/Position | : Direktur Utama/President Director |
| 2. Nama/Name | : Tulus Santoso |
| Alamat Kantor/Office address | : Ciputra World 1, DBS Bank Tower Lt. 39
Jl. Prof. DR. Satrio Kav. 3-5, Jakarta 12940 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau
kartu identitas lain/Domicile
address as stated in ID Card | : Kembang Indah Utama Blok G5/57
Jakarta Barat |
| Nomor Telepon/Phone Number | : (021) 29885858 |
| Jabatan/Position | : Direktur/Director |

Menyatakan bahwa/state as follows:

- | | |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Development Tbk dan entitas anaknya. | 1. We are responsible for the preparation and the presentation of the consolidated financial statements of PT Ciputra Development Tbk and its subsidiaries. |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. |
| 3. a Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information in the consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner; |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material. | b. The consolidated financial statements neither contain misleading material information or facts, nor omit material information and facts. |
| 4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan. | 4. We are responsible for the internal control system of the Company. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This declaration has been made in a truthful manner.

Jakarta, 30 Maret 2023/Jakarta, March 30, 2023
Atas Nama dan Mewakili Direksi/On behalf of the Board of Directors



Candra Ciputra
Direktur Utama/President Director

Tulus Santoso
Direktur/Director

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT Ciputra Development Tbk**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Ciputra Development Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "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.

Independent Auditor's Report

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023

**The Stockholders and the Boards of
Commissioners and Directors
PT Ciputra Development Tbk**

Opinion

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

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

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Basis opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAPI"). 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 kami.

Hal audit utama

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

Kami telah memenuhi tanggung jawab yang dijelaskan dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami, termasuk sehubungan dengan hal audit utama yang dikomunikasikan di bawah ini. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang dirancang untuk merespons penilaian kami atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian terlampir. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk merespons hal audit utama di bawah ini, memberikan dasar bagi opini audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants ("IICPA"). 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 relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with such requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. Such key audit matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements taken as a whole, and in forming our audit opinion thereon, and we do not provide a separate audit opinion on such key audit matters. For the key audit matter below, our description of how our audit addressed such key audit matter is provided in such context.

We have fulfilled the responsibilities described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report, including in relation to the key audit matter communicated below. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the accompanying consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the key audit matter below, provide the basis for our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Hal audit utama (lanjutan)

Pengukuran dan pengakuan pendapatan

Penjelasan atas hal audit utama:

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat melalui penjualan kaveling, rumah hunian, ruko (rumah toko), apartemen dan kantor. Pengukuran dan pengakuan pendapatan serta kebijakan dan prosedur terkaitnya signifikan bagi audit kami karena pendapatan tersebut material terhadap laporan keuangan konsolidasian dan pengukuran dan pendapatan Grup mensyaratkan penggunaan pertimbangan dan estimasi signifikan dari manajemen, terutama dalam menentukan pengakuan pendapatan sepanjang waktu (*over time*) atau pada suatu waktu tertentu (*a point in time*) dan menentukan harga transaksi dengan menentukan jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Grup dalam pertukaran yang mengalihkan barang dan jasa yang dijanjikan kepada pelanggan.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Key audit matters (continued)

Measurement and recognition of revenue

Description of the key audit matter:

The Group's revenue comprised of real estate revenue through sales of landlots, residential, shophouses (ruko), apartments and office. Measurement and recognition of revenue, and the related policies and procedures are significant to our audit because the revenue is material to the consolidated financial statements and the Group's revenue recognition and measurement required the management to apply significant judgment and estimation, especially in determining recognition over time or at a point in time and determining the amount of consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised goods and services to the customers.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Hal audit utama (lanjutan)

Pengukuran dan pengakuan pendapatan (lanjutan)

Respon audit:

Kami memperoleh pemahaman dan melakukan uji kendali internal utama atas proses pengakuan pendapatan Grup, kebijakan, dan prosedur penjualan barang dan jasa, terutama unit properti, termasuk memahami jenis transaksi penjualan selama tahun tersebut. Kami melakukan pengujian atas analisis manajemen mengenai pengakuan pendapatan atas unit properti memenuhi kriteria apakah pelanggan menerima dan mengonsumsi manfaat atas aset, kinerja Grup meningkatkan aset yang dikendalikan pelanggan, atau tidak ada aset diciptakan oleh Grup dengan penggunaan alternatif bagi pelanggan dan Grup memiliki hak atas pembayaran yang dapat dipaksakan, dengan mengkaji syarat dan ketentuan dalam kontrak, dokumen dan catatan keuangan Grup serta hukum yang berlaku yang mengatur pengalihan unit properti tersebut.

Kami melakukan evaluasi atas analisis manajemen mengenai penentuan harga transaksi yang mencakup pengkajian atas adanya variabilitas atas harga transaksi yang disebabkan oleh kegiatan pemasaran dan hal serupa lainnya, dan adanya komponen pendanaan signifikan dalam kontrak. Kami mengkaji kewajaran tingkat diskonto yang digunakan oleh Grup dengan menelusuri ke sumber data yang dapat diakses publik serta syarat dan ketentuan dalam kontrak dan akurasi matematis perhitungan komponen pembiayaan yang signifikan, serta kecukupan pengungkapan yang disusun mengenai pendapatan pada Catatan 3, 20, 28, dan 33 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Key audit matters (continued)

Measurement and recognition of revenue (continued)

Audit response:

We obtained an understanding and tested key internal controls over the Group's revenue recognition process, policies, and procedures of selling goods and services, especially property units, including understand the type of sales transactions during the year. We tested management's analysis if the recognition of revenue on property units met any criterion of whether the customers simultaneously receive and consume the benefits of the assets, the Group's performance creates the assets controlled by the customers, or there are no assets created by the Group with alternative use for the customers and the Group has a right to enforceable payments, by reviewing terms and conditions in the contracts, documents and financial records of the Group as well as applicable laws governing the transfer of the units of property.

We evaluated management analysis of transaction price determination which included reviewing any variability to the transaction price introduced by marketing activities and similar items, and existence of significant financing component. We reviewed the reasonableness of the discount rate used by the Group by tracing to the data sources accessible by public and the terms and conditions of the contracts, mathematical accuracy of the significant financing component calculations, and adequacy of the disclosures provided in relation to revenue in Notes 3, 20, 28, and 33 to the accompanying consolidated financial statements.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2022 ("Laporan Tahunan") selain laporan keuangan konsolidasian terlampir dan laporan auditor independen kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan ketika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir 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 yang tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Other information

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the 2022 Annual Report (the "Annual Report") other than the accompanying consolidated financial statements and our independent auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditor's report.

Our opinion on the accompanying consolidated financial statements does not cover the Annual Report, and accordingly, we do not express any form of assurance on the Annual Report.

In connection with our audit of the accompanying consolidated financial statements, our responsibility is to read the Annual Report when it becomes available and, in doing so, consider whether the Annual Report is materially inconsistent with the accompanying 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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

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.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

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 its operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

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 independen yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI 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 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 yang ditetapkan oleh IAPI, 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 suatu 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 atas pengendalian internal.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements taken as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an independent 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 established by the IICPA 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 established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to such 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 override of internal control.*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (lanjutan)

- 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.
- 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 independen kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor independen kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (continued)

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our independent auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is based on the audit evidence obtained up to the date of our independent auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (lanjutan)

- 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.

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 kepada pihak tersebut seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (continued)

- *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.*

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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

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 tersebut dalam laporan auditor independen kami kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal audit utama tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal audit utama tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan auditor independen kami karena konsekuensi yang merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 00550/2.1032/AU.1/03/0698-2/1/III/2023 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

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 such key audit matters in our independent auditor's report unless laws or regulations preclude public disclosure about such key audit matters or when, in extremely rare circumstances, we determine that a key audit matter should not be communicated in our independent auditor's report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

KAP Purwantono, Sungkoro & Surja



Ratnawati Setiadi

Registrasi Akuntan Publik No. AP.0698/Public Accountant Registration No. AP.0698

30 Maret 2023/March 30, 2023



00550

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	Catatan/ Notes	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	9.042.192	2g,2h,4,37	7.161.587	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	780.610	2g,5,37	866.993	Trade receivables from third parties - net
Piutang lain-lain	1.398.153	2g,6,37	1.649.373	Other receivables
Persediaan	11.641.082	2i,2r,7	11.577.775	Inventories
Biaya dibayar dimuka	31.299	2j	34.142	Prepaid expenses
Uang muka	214.622	8	124.178	Advance payments
Pajak dibayar dimuka	464.016	2u,18	495.731	Prepaid taxes
Aset derivatif	-	2g,24,37	7.061	Derivative assets
TOTAL ASET LANCAR	23.571.974		21.916.840	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi pada entitas asosiasi	1.075.208	2i,10	956.261	Investment in associates
Piutang pihak berelasi	24.487	2f,2g,34,37	22.232	Due from related parties
Piutang lain-lain	84.554	2g,6,37	89.328	Other receivables
Uang muka	549.922	8	442.379	Advance payments
Tanah untuk pengembangan	7.411.005	2n,11	7.688.812	Land for development
Aset tetap - neto	2.568.690	2o,2r,12	2.503.919	Fixed assets - net
Properti investasi - neto	5.349.310	2p,2r,13	5.528.006	Investment properties - net
Aset pajak tangguhan - neto	14.138	2u,18	17.038	Deferred tax assets - net
Aset derivatif	25.753	2g,24,37	-	Derivative assets
Aset tidak lancar lainnya	1.227.341	2g,2k,9,37	1.503.596	Other non-current assets
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	18.330.408		18.751.571	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
TOTAL ASET	41.902.382		40.668.411	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL
POSITION (continued)
As of December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	Catatan/ Notes	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	369.214	2g,14,37	329.024	Short-term bank loans
Utang usaha	868.028	2g,15,37	939.101	Trade payables
Utang lain-lain	921.156	2g,16,37	964.728	Other payables
Beban akrual	225.008	2g,17,37	226.767	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	15.350	2f,2g,34,37	129	Due to related parties
Utang pajak	122.846	2u,18	112.503	Taxes payable
Liabilitas kontrak	7.531.068	2w,20	7.140.140	Contract liabilities
Pendapatan diterima dimuka	218.062	2s,2w,21	228.245	Unearned revenues
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:		2g,37		Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank - neto	510.070	14	1.022.738	Bank loans - net
TOTAL LIABILITAS JANGKA PENDEK	10.780.802		10.963.375	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas imbalan kerja	87.683	2v,19	95.662	Employee benefits liability
Liabilitas kontrak	1.914.497	2w,20	1.837.591	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	141.908	2g,22,37	136.956	Tenants' deposits
Liabilitas pajak tangguhan - neto	26.815	2u,18	23.941	Deferred tax liabilities - net
Liabilitas derivatif	-	2g,24,37	13.407	Derivative liabilities
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		2g,37		Long-term liabilities - net of current maturities:
Utang bank - neto	6.310.843	14	6.651.408	Bank loans - net
Wesel bayar - neto	1.726.902	23	1.551.874	Notes payable - net
TOTAL LIABILITAS JANGKA PANJANG	10.208.648		10.310.839	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
TOTAL LIABILITAS	20.989.450		21.274.214	TOTAL LIABILITIES

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL
POSITION (continued)
As of December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	Catatan/ Notes	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk				Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham				Capital stock
Modal dasar - 36.000.000.000 saham nominal Rp250 (nilai penuh) per saham				Authorized - 36,000,000,000 shares Rp250 (full amount) per share
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 18.560.303.397 saham	4.640.076	1b,25	4.640.076	Issued and fully paid - 18,560,303,397 shares
Tambahan modal disetor - neto	3.570.020	2d,10,25	3.570.020	Additional paid-in capital - net
Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali	95.468	2d,26	95.468	Difference in value of equity transactions with non-controlling interests
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan	1	2c	1	Difference arising from foreign currency translations
Rugi komprehensif lain	(151.258)	2c,2v	(14.799)	Other comprehensive loss
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	2.815	25	1.815	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	10.314.215		8.711.360	Unappropriated
Saham treasuri	(33.348)	2z,25	(33.348)	Treasury stock
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	18.437.989		16.970.593	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	2.474.943	2c,27	2.423.604	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	20.912.932		19.394.197	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	41.902.382		40.668.411	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
For the Year Ended December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
For the Year Ended December 31,

	2022	Catatan/ Notes	2021	
PENDAPATAN NETO	9.126.799	2w,28	9.729.651	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	4.559.218	2w,29	4.889.833	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA KOTOR	4.567.581		4.839.818	GROSS PROFIT
Beban umum dan administrasi	(1.256.692)	2w,30	(1.177.625)	General and administrative expenses
Beban penjualan	(383.169)	2w,31	(367.590)	Selling expenses
Penghasilan lain-lain	561.306	2w,32	541.351	Other income
Beban lain-lain	(425.419)	2w,32	(468.271)	Other expenses
LABA USAHA	3.063.607		3.367.683	PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian laba entitas asosiasi - neto	67.915	2l,2w,10	41.437	Equity in net income of associates - net
Penghasilan keuangan - neto	247.385	2w,33	238.288	Finance income - net
Beban keuangan - neto	(1.069.334)	2w,33	(1.250.694)	Finance costs - net
LABA SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	2.309.573		2.396.714	PROFIT BEFORE FINAL AND INCOME TAX
PAJAK FINAL	(249.631)	2u,18	(259.849)	FINAL TAX
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	2.059.942		2.136.865	PROFIT BEFORE INCOME TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - NETO	(56.914)	2u,18	(49.149)	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA TAHUN BERJALAN	2.003.028		2.087.716	PROFIT FOR THE YEAR

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME (continued)
For the Year Ended December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
For the Year Ended December 31,

	2022	Catatan/ Notes	2021	
PENGHASILAN (BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja - neto	646	2v	15.012	Item that will not be reclassified to profit or loss: Remeasurement on employee benefits liability - net
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi tahun berikutnya: Lindung nilai arus kas - neto	(137.518)	2g	39.546	Item that will be reclassified to profit or loss in subsequent years: Cash flow hedge - net
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN	(136.872)		54.558	OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	1.866.156		2.142.274	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Profit for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	1.863.355		1.735.329	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	139.673		352.387	Non-controlling interests
Total	2.003.028		2.087.716	Total
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	1.726.896		1.789.360	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	139.260	27	352.914	Non-controlling interests
Total	1.866.156		2.142.274	Total
LABA PER SAHAM DASAR (dalam jumlah penuh)	101	2aa,36	94	BASIC EARNINGS PER SHARE (in full amount)

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 (Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)							PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk AND ITS SUBSIDIARIES CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY For the Year Ended December 31, 2022 (Expressed in millions of rupiah, unless otherwise stated)						
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity													
Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid capital stock	Tambahkan modal disetor - neto/ Additional paid- in-capital - net	Selisih nilai transaksi ekuitas dengan kepentingan nonpengendali/ Difference in value of equity transaction with non-controlling interests	Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan/ Differences arising from foreign currency translations	Penghasilan (rugi) komprehensif lain/ Other comprehensive income (loss)			Saldo laba/ Retained earnings		Saham tresuri/ Treasury stock	Total/Total	Kepentingan nonpengendali (KNP)/ Non-controlling interests (NCI)	Total ekuitas/ Total equity	
				Lindung nilai arus kas/ Cash flow hedge	Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja - neto/ Remeasurement employee benefits liability - net	Total/Total	Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated					
4.640.076	3.570.020	88.810	1	(37.038)	(31.792)	(68.830)	815	7.134.584	(33.348)	15.332.128	2.125.400	17.457.528	Balance as of January 1, 2021
-	-	-	-	-	-	-	-	1.735.329	-	1.735.329	352.387	2.087.716	Profit for the year
-	-	-	-	39.546	14.485	54.031	-	-	-	54.031	527	54.558	Other comprehensive income for the year
-	-	-	-	-	-	-	-	(157.553)	-	(157.553)	-	(157.553)	Distribution of cash dividend (Note 25)
-	-	-	-	-	-	-	1.000	(1.000)	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
-	-	6.658	-	-	-	-	-	-	-	6.658	-	6.658	Acquisition of a subsidiary (Note 1d)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79.136)	(79.136)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.566	45.566	Capital injection by NCI to subsidiaries
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.140)	(21.140)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
4.640.076	3.570.020	95.468	1	2.508	(17.307)	(14.799)	1.815	8.711.360	(33.348)	16.970.593	2.423.604	19.394.197	Balance as of December 31, 2021
-	-	-	-	-	-	-	-	1.863.355	-	1.863.355	139.673	2.003.028	Profit for the year
-	-	-	-	(137.518)	1.059	(136.459)	-	-	-	(136.459)	(413)	(136.872)	Other comprehensive loss for the year
-	-	-	-	-	-	-	-	(259.500)	-	(259.500)	-	(259.500)	Distribution of cash dividend (Note 25)
-	-	-	-	-	-	-	1.000	(1.000)	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings for general reserve
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75.437)	(75.437)	Cash dividends payments to NCI by subsidiaries
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.600	26.600	Capital injection by NCI to subsidiaries
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.084)	(39.084)	Capital reduction by NCI in subsidiaries
4.640.076	3.570.020	95.468	1	(135.010)	(16.248)	(151.258)	2.815	10.314.215	(33.348)	18.437.989	2.474.943	20.912.932	Balance as of December 31, 2022

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir
tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS
For the Year Ended
December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
For the Year Ended December 31,**

	2022	Catatan/ Notes	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	9.269.947		9.082.832	Receipts from customers
Pembayaran kepada/untuk:				Payments to/for:
Kontraktor, pemasok, dan lainnya	(3.609.867)		(3.705.341)	Contractors, suppliers, and others
Gaji dan tunjangan karyawan	(824.586)		(787.266)	Salaries and allowances
Beban operasi lainnya	(597.042)		(401.571)	Operating expenses
Penerimaan pendapatan bunga	246.990		237.592	Receipt of interest income
Pembayaran untuk:				Payments for:
Beban bunga dan keuangan lainnya	(702.346)		(824.367)	Interest expense and other financial charges
Pajak final dan pajak penghasilan	(301.309)		(276.178)	Final and income taxes
Penurunan dana yang dibatasi penggunaannya	263.086	9	323.033	Decrease in restricted funds
Penurunan (kenaikan) piutang pihak berelasi	(754)		377	Decrease (increase) in due from related parties
Penurunan (kenaikan) utang pihak berelasi	15.221	34	(23.901)	Decrease (increase) in due to related parties
Kas netto yang diperoleh dari aktivitas operasi	3.759.340		3.625.210	Net cash provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Hasil penjualan aset tetap dan properti investasi	8.152	12,13	83.513	Proceeds from sale of fixed assets and investment properties
Perolehan atas:				Acquisitions of:
Tanah untuk pengembangan	(250.472)		(370.026)	Land for development
Aset tetap	(155.887)		(112.630)	Fixed assets
Properti investasi	(45.834)		(160.847)	Investment properties
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(203.702)		(95.729)	Payments of advance for purchase of land
Kenaikan investasi dan uang muka investasi pada entitas asosiasi dan entitas lainnya	(84.437)	9,10	(405.396)	Increase in investment and advances to investment in associates and other entities
Penerimaan dividen kas dari investasi pada entitas asosiasi	9.760	10	-	Cash dividend received from investment in associates
Akuisisi entitas anak	-		(16.769)	Acquisition of a subsidiary
Kas netto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(722.420)		(1.077.884)	Net cash used in investing activities

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun yang berakhir
tanggal 31 Desember 2022
(Disajikan dalam jutaan rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS (continued)
For the Year ended
December 31, 2022
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
For the Year Ended December 31,

	2022	Catatan/ Notes	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari utang bank	1.320.790	14	4.182.415	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	(2.142.964)	14	(4.543.405)	Payments of bank loans
Pembayaran dividen oleh Perusahaan	(259.500)	25	(157.553)	Payments of cash dividends by the Company
Pembayaran dividen kepada KNP	(75.437)		(79.136)	Payments cash dividend to NCI
Setoran modal oleh KNP pada entitas anak	26.600		45.566	Capital injection by NCI to subsidiaries
Penurunan modal pada entitas anak dari KNP	(39.084)		(21.140)	Capital reduction in subsidiaries from NCI
Penerimaan dari wesel bayar	-		1.588.099	Proceeds from notes payable
Pembayaran wesel bayar	-		(1.613.173)	Payments of notes payable
Pembayaran utang obligasi	-	23	(80.000)	Payments of bonds payable
Kas netto yang digunakan dari aktivitas pendanaan	(1.169.595)		(678.327)	Net cash used in financing activities
KAS DAN SETARA KAS ENTITAS ANAK YANG DIAKUISISI	-		14.716	CASH AND CASH EQUIVALENTS OF ACQUIRED SUBSIDIARY
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	1.867.325		1.883.715	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
PENGARUH PERUBAHAN SELISIH KURS MATA UANG ASING TERHADAP KAS DAN SETARA KAS	13.280		2.186	EFFECTS OF CHANGES IN FOREIGN EXCHANGE RATE ON CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	7.161.587		5.275.686	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	9.042.192	4	7.161.587	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 40.

Supplementary information on non-cash activities is disclosed in Note 40.

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

The accompanying notes to the consolidated financial statements form an integral part of these consolidated financial statements taken as a whole.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM

a. Pendirian perusahaan

PT Ciputra Development Tbk ("Perusahaan" atau "CTRA") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Citra Habitat Indonesia berdasarkan akta notaris Hobropoerwanto, S.H. No. 22 tanggal 22 Oktober 1981. Akta pendirian telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. YA 5/417/9 tanggal 4 Juni 1982, dan telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 72, Tambahan No. 1131 tanggal 7 September 1982.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan akta notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H. No. 31 tanggal 11 Agustus 2022 mengenai perubahan pasal 3 Anggaran Dasar mengenai maksud, tujuan, serta kegiatan usaha untuk disesuaikan dengan Peraturan Badan Pusat Statistik ("BPS") No. 2 tahun 2020 tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia ("KBLI"). Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam surat keputusan No. AHU 0059627.AH.01.02.Tahun 2022 tanggal 22 Agustus 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan sesuai KBLI adalah aktivitas perusahaan *holding*, real estat yang dimiliki sendiri atau disewa, kawasan pariwisata, kawasan industri, real estat atas dasar balas jasa (*fee*) atau kontrak, aktivitas kantor pusat, aktivitas konsultasi manajemen lainnya, sewa guna usaha, klub golf, dan klub kebugaran dan binaraga.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di DBS Bank Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, Jakarta Selatan. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 1984. PT Sang Pelopor adalah entitas induk terakhir dari Perusahaan dan entitas anak (selanjutnya disebut sebagai "Grup").

Direksi Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Maret 2023.

1. GENERAL

a. The Company's establishment

PT Ciputra Development Tbk (the "Company" or "CTRA") was established in the Republic of Indonesia originally under the name PT Citra Habitat Indonesia based on notarial deed No. 22 dated October 22, 1981 of Hobropoerwanto, S.H. The deed of establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decree No. YA 5/417/9 dated June 4, 1982, and was published in Supplement No. 1131 dated September 7, 1982 of the State Gazette No. 72.

The Company's Articles of Association has been amended from time to time, the latest amendment of which was notarized under deed No. 31 dated August 11, 2022 of Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., concerning the amendment to Article 3 of the Company's Articles of Association related to the Company's objective, purpose and business activities to conform with Statistics Indonesia rule No. 2 Year 2020 regarding to Indonesia Standard Industrial Classification ("KBLI"). Such amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0059627.AH.01.02.Tahun 2022 dated August 22, 2022.

According to Article 3 of the Company's Articles of Association, its scope of activities based on KBLI are holding company activity, real estate that is owned or leased, recreational area, industrial area, real estate on a fee or contract basis, headquarter, other management consultancy activity, leasing, golf club, and sport centre and bodybuilding.

The Company's head office is located at DBS Bank Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 3-5, South Jakarta. The Company started commercial operations in 1984. PT Sang Pelopor is the ultimate parent company of the Company and its subsidiaries (hereafter referred to as the "Group").

The Company's Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were completed and authorized to be issued on March 30, 2023.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran umum efek Perusahaan

Berdasarkan akta notaris Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., No. 493 tanggal 12 Oktober 1993, Perusahaan mengubah status Perusahaan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, peningkatan modal dasar, dan pencatatan saham Perusahaan yang diterbitkan pada Bursa Efek Jakarta (bergabung dengan Bursa Efek Surabaya menjadi Bursa Efek Indonesia). Akta perubahan tersebut telah diumumkan dalam Berita Negara No. 7 tanggal 25 Januari 1994, Tambahan No. 493.

Berdasarkan Surat Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. S-298/PM/1994 tanggal 18 Februari 1994, Pernyataan Pendaftaran Perusahaan dalam rangka Penawaran Umum Perdana telah dinyatakan efektif. Pada tanggal 28 Maret 1994, Perusahaan mencatatkan 250.000.000 lembar sahamnya dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp1.000 per saham di Bursa Efek Jakarta. Penjelasan penawaran umum efek yang dapat memengaruhi efek yang diterbitkan sejak penawaran umum perdana adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

b. The Company's public offerings

Based on notarial deed No. 493 dated October 12, 1993 of Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., the Company changed its legal status from a Limited Liability Company to a Public Company, increased its authorized capital stock, and registered its issued shares of stock for trading on the Jakarta Stock Exchange (merged with Surabaya Stock Exchange to become the Indonesia Stock Exchange). This amendment was published in Supplement No. 493 dated January 25, 1994 of the State Gazette No. 7.

Based on the letter No. S-298/PM/1994 dated February 18, 1994 of the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK"), the Company's Registration Statement on its Initial Public Offering of shares was declared effective. On March 28, 1994, the Company listed 250,000,000 shares out of its issued and fully paid shares with nominal value of Rp1,000 per share in the Jakarta Stock Exchange. The chronology of public offerings and other capital stock activities after the initial public offering is as follows:

Aksi Korporasi/ Corporate Action	Tanggal/Date	Jumlah Saham/ Number of Shares	Akumulasi Lembar Saham ditempatkan dan disetor penuh/ Cumulative Number of Issued and Fully Paid Shares	Nilai Penuh/ Full Amount
• Penawaran Saham Perdana/Initial Public Offering	28 Maret 1994/ March 28, 1994	250.000.000	250.000.000	250.000.000.000
• Pemecahan Nilai Nominal Saham/Stock Split	6 Agustus 1996/ August 6, 1996	250.000.000	500.000.000	250.000.000.000
• Peningkatan Modal Dasar/Increase of Authorized Capital	18 September 1996/ September 18, 1996	-	500.000.000	250.000.000.000
• Penawaran Umum Terbatas (PUT) /Limited Public Offering I	8 Oktober 1996/ October 8, 1996	250.000.000	750.000.000	375.000.000.000
• Pembagian saham bonus/Issuance of Bonus Shares	4 Desember 2000/ December 4, 2000	862.500.000	1.612.500.000	806.250.000.000
• Peningkatan Modal Dasar/Increase of Authorized Capital	6 September 2004/ September 6, 2004	-	1.612.500.000	806.250.000.000
• Peningkatan Modal tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD)/Issuance of Shares without Pre-emptive Rights	29 Maret 2006/ March 29, 2006	2.307.276.912	3.919.776.912	1.959.888.456.000

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran umum efek Perusahaan (lanjutan)

Aksi Korporasi/ Corporate Action	Tanggal/Date	Jumlah Saham/ Number of Shares	Akumulasi Lembar Saham ditempatkan dan disetor penuh/ Cumulative Number of Issued and Fully Paid Shares	Nilai Penuh/ Full Amount
• Peningkatan Modal Dasar/ <i>Increase of Authorized Capital</i>	10 Oktober 2006/ October 10, 2006	-	3.919.776.912	1.959.888.456.000
• PUT III/ <i>Limited Public Offering II</i>	12 Desember 2006/ December 12, 2006	2.449.860.570	6.369.637.482	3.184.818.741.000
• Pelaksanaan Waran Seri I/ <i>Exercise of Warrants Series I</i>	Juni - Desember 2007/ June - December 2007	170.959.193	6.540.596.675	3.270.298.337.500
• Pelaksanaan Waran Seri II/ <i>Exercise of Warrants Series I</i>	Januari - Desember 2008/ January - December 2008	16.152.240	6.556.748.915	3.278.374.457.500
• Pelaksanaan Waran Seri III/ <i>Exercise of Warrants Series I</i>	Januari - Desember 2009/ January - December 2009	1.026.159.082	7.582.907.997	3.791.453.998.500
• Pemecahan Nilai Nominal Saham/ <i>Stock Split</i>	18 Juni 2010/ June 18, 2010	7.582.907.997	15.165.815.994	3.791.453.998.500
• Pembagian Dividen Saham/ <i>Declaration of Stock Dividend</i>	19 Oktober 2015/ October 19, 2015	164.843.843	15.330.659.837	3.832.664.959.250
• Pembagian Dividen Saham/ <i>Declaration of Stock Dividend</i>	28 Juli 2016/ July 28, 2016	94.631.383	15.425.291.220	3.856.322.805.000
• Peningkatan Modal Dasar dan penerbitan saham baru kepada pemegang saham PT Ciputra Surya Tbk dan PT Ciputra Property Tbk dalam rangka penggabungan usaha (Catatan 1c)/ <i>Increase of Authorized Capital and Issuance of new shares to shareholders of PT Ciputra Surya Tbk and PT Ciputra Property Tbk related to the merger (Note 1c)</i>	19 Januari 2017/ January 19, 2017	3.135.012.177	18.560.303.397	4.640.075.849.250

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh saham ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

c. Transaksi penggabungan usaha

Pada bulan Oktober 2016, Perusahaan bersama-sama dengan PT Ciputra Surya Tbk ("CTRS") dan PT Ciputra Property Tbk ("CTRP"), keduanya entitas anak, menyampaikan surat ke Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") sehubungan dengan rencana penggabungan usaha CTRS dan/atau CTRP (Perusahaan yang Bergabung) ke dalam Perusahaan (secara kolektif disebut Peserta Penggabungan), dimana Perusahaan atau CTRA menjadi Perusahaan Hasil Penggabungan ("Surviving Company") (selanjutnya disebut sebagai Penggabungan Usaha).

1. GENERAL (continued)

b. The Company's public offerings (continued)

As of December 31, 2022, all of the Company's outstanding issued and fully paid shares have been listed in the Indonesia Stock Exchange.

c. Merger transaction

In October 2016, the Company jointly with PT Ciputra Surya Tbk ("CTRS") and PT Ciputra Property Tbk ("CTRP"), both subsidiaries, submitted letters to Financial Service Authority ("OJK") in connection with the merger plan between CTRS and/or CTRP (the Merging Companies) into the Company (collectively called as Merging Parties), with the Company or CTRA as the Surviving Company (hereafter referred to as the Merger).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

c. Transaksi penggabungan usaha (lanjutan)

Perusahaan telah memperoleh Pemberitahuan Efektifnya Pernyataan Penggabungan Usaha dari OJK dalam suratnya No. S-766/D.04/2016 tanggal 23 Desember 2016.

Selanjutnya, dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPSLB") dari masing-masing Peserta Penggabungan Usaha yang seluruhnya diselenggarakan pada tanggal 27 Desember 2016, para pemegang saham Peserta Penggabungan Usaha telah menyetujui, antara lain, penggabungan usaha CTRS dan CTRP ke dalam Perusahaan.

Pada tanggal 12 Januari 2017, Perusahaan, CTRS, dan CTRP telah menandatangani Akta Penggabungan Usaha, yang diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 29 tanggal 12 Januari 2017 (selanjutnya disebut dengan Akta Penggabungan Usaha). Akta Penggabungan Usaha tersebut memuat, antara lain, tanggal efektif Penggabungan Usaha, yaitu tanggal persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perusahaan oleh MHHAM, dan susunan permodalan Perusahaan selaku perusahaan hasil penggabungan sejak tanggal efektif Penggabungan Usaha.

Selanjutnya, pada tanggal 18 Januari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar dari MHHAM melalui dalam surat keputusan No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 tanggal 18 Januari 2017. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tersebut telah disetujui oleh pemegang saham Perusahaan dalam RUPSLB Perusahaan yang keputusan rapatnya diaktakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 193 tanggal 27 Desember 2016, dan dinyatakan dalam akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 54 tanggal 18 Januari 2017.

Sebagai akibat dari efektifnya Penggabungan Usaha, Perusahaan telah menerbitkan 3.135.012.177 lembar saham kepada pihak nonpengendali CTRS dan CTRP, sesuai dengan faktor konversi saham berikut ini:

- i) Pemegang saham CTRS menerima 2,13 saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRS.
- ii) Pemegang saham CTRP menerima 0,55 saham CTRA untuk setiap 1 saham CTRP.

1. GENERAL (continued)

c. Merger transaction (continued)

The Company has received Notice of Effectiveness of the Merger Statement from OJK in its letter No. S-766/D.04/2016 dated December 23, 2016.

Subsequently, in the Extraordinary General Shareholders' Meeting ("EGSM") of each Merging Parties which was conducted on December 27, 2016, shareholders of each Merging Parties have agreed upon, among others, merger of CTRS and CTRP into the Company.

On January 12, 2017, the Company, CTRS, and CTRP has signed the Merger Deed as notarized under notarial deed No. 29 dated January 12, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H. (hereinafter referred as Merger Deed). The Merger Deed contains, among others, the effective date of the Merger which is the approval date on the amendments on the Company's Articles of Association by the MLHR, and the capital structure of the Company, as the surviving entity, starting from the effective date of Merger onwards.

Furthermore, on January 18, 2017, the Company had been obtained approval for the amendments on the Articles of Association from the MLHR in its Decision Letter No. AHU-0000420.AH.01.10.Tahun 2017 dated January 18, 2017. This amendments on the Articles of Association were approved by shareholders of the Company in EGSM, of which were notarized under notarial deed No. 193 dated December 27, 2016 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., and had been notarized under notarial deed No. 54 dated January 18, 2017 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H.

As a result of the effectiveness of the Merger, the Company has issued 3,135,012,177 shares to the non-controlling interests of CTRS and CTRP, the respective share conversion factors as follows:

- i) CTRS's shareholders received 2.13 shares in CTRA for every 1 CTRS share.
- ii) CTRP's shareholders received 0.55 shares CTRA for every 1 CTRP share.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows:

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
Entitas Anak Langsung/Direct Ownership							
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	Surabaya	a,b,c,e	2011	99,99	99,99	18.482.981	16.670.952
PT Ciputra Residence (CR)	Tangerang	a,b,c,e	1994	99,99	99,99	9.764.585	9.717.026
PT Ciputra Adigraha (CAG)	Jakarta	b,c	2008	94,44 ¹	94,44 ¹	4.925.392	5.008.017
PT Ciputra Sentra (CSN)	Jakarta	c,e	1993	72,69 ²	72,69 ²	1.927.749	1.704.285
PT Ciputra Semarang (CSM)	Semarang	b,c,e	1993	99,10	99,10	1.820.037	2.080.953
PT Ciputra Graha Mitra (CGM)	Jakarta	a,b,e	2007	99,99	99,99	1.773.824	1.837.573
PT Sarananeka Indahpancar (SNIP)	Jakarta	b	2011	99,84	99,84	1.511.005	1.541.044
PT Ciputra Nirvanadwipa (CNVDP)	Jakarta	a,e	2015	73,00 ³	73,00 ³	997.362	1.056.222
PT Ciputra Adibuana (CAB)	Jakarta	b	2018	51,86 ⁴	51,86 ⁴	985.324	1.021.883
PT Ciputra Raya Sejahtera (CRS)	Jakarta	d,e	2011	65,75	65,75	675.050	702.476
PT Subursejahtera Agungabadi (SSAA)	Jakarta	a	2022	99,71	99,71	199.536	194.967
PT Buanasarana Sejahtiindah (BSSI)	Jakarta	e	1993	66,67	66,67	120.410	99.411
Longfield Enterprises Limited (LFE)	British Virgin Islands	e	2011	100,00	100,00	109.648	109.649
PT Citradimensi Serasi (CDS)	Jakarta	e	2008	70,00	70,00	74.271	74.252
PT Kharismasaka Pratama (KP)	Jakarta	e	2008	70,00	70,00	74.253	74.234
PT Dimensi Serasi (DS)	Jakarta	e	1993	70,00	70,00	16.996	17.000
PT Penta Oktoneatama (PO)	Jakarta	a	1993	80,00	80,00	15.279	16.571
PT Citraland Graha Realty (CGR)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	3.150	3.150
PT Citra Karya Kreasi Mandiri (CKKM)	Jakarta	a	-	99,99 ⁵	99,99 ⁵	100	100
Entitas Anak Tidak Langsung/Indirect Ownership							
Melalui PT Ciputra Nusantara/Through PT Ciputra Nusantara							
PT Win Win Realty Centre (WWR)	Surabaya	b,c,e	2007	53,00	53,00	2.067.883	2.302.737
PT Galaxy Alamsemesta (GAS)	Surabaya	a,e	1996	99,99	99,99	1.133.741	1.108.661
PT Suburhijau Jayamakmur (SHJM)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	597.632	579.783
PT Ciputra KPSN (CKPSN)	Deli Serdang	a	2021	60,00	60,00	545.109	121.708
PT Aptacitra Surya (ACS)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	521.864	484.665
PT Cahayahijau Tamanindah (CHTI)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	521.084	519.893
PT Ciputra Indah (CI)	Bogor	a,c,e	1996	99,00	99,00	511.001	723.549
PT Panasia Griya Mekarasri (PGM)	Jakarta	a	2017	60,00	60,00	495.106	598.482
PT Tamancitra Suryahijau (TCSH)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	411.109	383.341
PT Ciputra Global Megah Karya (CGMK)	Bandung	a	-	65,00	65,00	393.839	393.661
PT Citra Bahagia Elok (CBE)	Surabaya	a	1996	99,99	99,99	392.816	391.951

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows: (continued)

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
Entitas Anak Tidak Langsung (lanjutan)/Indirect Ownership (continued)							
Melalui PT Ciputra Nusantara (lanjutan)/Through PT Ciputra Nusantara (continued)							
PT Ciputra Inti Pratama (CIP)	Semarang	a	2009	99,99	99,99	334.044	331.505
PT Asendabangun Persada (ABP)	Bandar Lampung	a,c	2004	99,00	99,00	331.758	292.238
PT Ardaya Cipta Karsa (ACK)	Palembang	a	2017	60,00	60,00	330.455	366.952
PT Cahayafajar Abaditama (CFA)	Surabaya	a,c	2006	60,00	60,00	311.653	261.271
PT Perkasa Duabelas (PDB)	Denpasar	a	-	45,00	45,00	303.404	303.310
PT Ciputra Delta (CDEL)	Surabaya	a,c,e	1997	99,99	99,99	294.924	316.8
PT Ciputra Prima Permai (CPP)	Surabaya	a	-	55,00	55,00	289.433	289.450
PT Citra Mentari Persada (CMNP)	Surabaya	b	-	51,00	51,00	274.841	267.876
PT Ciputra Kirana Dewata (CKD)	Denpasar	a	2010	99,99	99,99	256.531	144.602
PT Ciputra Nusa Raya (CNR)	Makassar	a	-	99,99	99,99	251.579	244.905
PT Ciputra Bangun Selaras (CBS)	Deli Serdang	a	2011	99,99	99,99	238.391	92.073
PT Ciputra Bentara Asri (CBA)	Jakarta	b	2011	99,99	99,99	216.604	150.871
PT Ciputra Symphony (CSY)	Pekanbaru	a	2011	60,00	60,00	176.069	119.115
PT Ciputra Nusa Ultima (CNU)	Makassar	a	-	60,00	60,00	137.626	137.586
PT Adhiwira Persada (AWP)	Deli Serdang	a	2022	60,00	60,00	137.478	15.940
PT Ciputra Karya Unggul (CKU)	Deli Serdang	a	-	50,00	50,00	130.600	130.287
PT Ciputra Praja Rahayu (CPR)	Yogyakarta	a	2010	99,99	99,99	118.029	124.054
PT Bumiindah Permaiterang (BIPT)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	112.354	90.581
PT Suburaneka Bangunfajar (SABF)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	100.576	86.494
PT Ciputra Surabaya Padang Golf (CSPG)	Surabaya	c	1995	99,99	99,99	91.210	97.600
PT Ciputra Graha Prima (CGP)	Surabaya	a	2003	51,00	51,00	85.939	86.845
PT Ciputra Abdi Persada (CAP)	Kendari	a,c	2010	99,99	99,99	59.896	62.224
PT Sentralaneka Cahayasubur (SACS)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	59.173	51.019
PT Buanacipta Anekasubur (BCAS)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	58.979	50.357
PT Budidaya Jadisentosa (BDJS)	Yogyakarta	a	-	99,99	99,99	45.359	38.020
PT Ciputra Bangun Prakarsa (CBPR)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	26.270	25
PT Tamanindah Permaisubur (TIPS)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	25.658	18.646
PT Ciputra Abadi Karya (CAK)	Pekanbaru	a	2012	99,99	99,99	25.069	28.098
PT Ciputra Nusa Lestari (CNL)	Yogyakarta	c	2015	50,00	50,00	11.042	11.570
PT Ciputra Mutiara Semesta	Surabaya	a	-	51,00	51,00	2.186	2.186
PT Saptamulia Hijaubangun (SMHB)	Surabaya	a	1993	99,99	99,99	1.014	986
PT Ciputra Karunia Mulia (CKML)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	861	862

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan entitas tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows: (continued)

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
Entitas Anak Tidak Langsung (lanjutan)/Indirect Ownership (continued)							
Melalui PT Ciputra Nusantara (lanjutan)/Through PT Ciputra Nusantara (continued)							
PT Citra Tirta Surabaya (CTS)	Surabaya	a	2011	99,99	99,99	781	1.283
PT Ciputra Askara Gemilang	Surabaya	a	-	99,99	99,99	544	544
PT Ciputra Anugerah Anarawata	Surabaya	a	-	99,99	99,99	46	46
PT Pawitra Rajakania (PR)	Deli Serdang	a	-	60,00	60,00	26	4
PT Ciputra Cipta Selaras (CCSS)	Makassar	a	-	-	99,99	-	46
Melalui PT Ciputra Residence/Through PT Ciputra Residence							
PT Cakradigdaya Lokaraya (CDLR)	Jakarta	a	2013	99,98	99,98	1.547.677	1.274.039
PT Alamkarya Ciptaselaras (AKCS)	Tangerang	a,e	1996	99,99	99,99	1.044.754	932.907
PT Citra Mitra Properti (CMP)	Jakarta	a,e	2007	99,97	99,97	757.365	792.315
PT Citra Adyapataka (CAPT)	Jakarta	a	2019	99,98	99,98	457.742	756.290
PT Citra Semesta Raya (CSR)	Tangerang	a,e	2019	97,45	99,99	455.940	424.061
PT Citra Graha Pertiwi (CGPT)	Batam	a,e	2016	99,99	99,99	360.058	275.919
PT Citra Mitra Puspita	Tangerang	a,e	2016	99,99	99,99	359.968	411.425
PT Ciputra Rumpun Investama (CRI)	Tangerang	a,e	2013	99,99	99,99	321.947	348.162
PT Cakrawala Respasti (CWR)	Jakarta	a	2005	99,50	99,50	299.857	377.635
PT Graha Asri Nusaraya (GAN)	Jakarta	e	-	99,99	99,99	289.741	265.443
PT Citra Mitra Respati (CMR)	Jakarta	a,e	2014	99,75	99,75	238.419	292.563
PT Citra Mitra Pataka (CMPA)	Jakarta	a,e	2013	99,75	99,75	211.057	206.672
PT Candrasa Pranaguna (CPG)	Jakarta	a	1997	99,03	99,03	196.034	194.231
PT Citra Tumbuh Bahagia (CTB)	Tangerang	a	2019	79,94	79,94	195.187	201.171
PT Citra Benua Persada (CBPA)	Tangerang	a,e	2015	99,99	99,99	140.925	137.754
PT Citra Menara Raya (CMRA)	Malang	a,e	2015	99,99	99,99	65.253	67.404
PT Lahan Adyabumi (LAB)	Jakarta	a	2009	99,72	99,79	64.927	70.723
PT Jasa Jakarta Investindo (JJI)	Jakarta	a	2020	99,17	99,17	45.696	53.329
PT Citra Graha Mutiara	Jakarta	a	2022	99,99	99,99	38.399	34
PT Citra Mitra Sembada (CMS)	Jakarta	a	-	99,96	99,96	26.581	21.543
PT Citra Bumi Amerta	Lebak	a	-	99,99	99,99	26.260	25.790
PT Citra Mitra Pesona	Jakarta	a	-	99,99	99,99	25.585	34
PT Citra Cipta Graha (CCG)	Samarinda	a,e	2016	99,99	99,99	20.902	24.421
PT Citra Harapan Makmur (CHMR)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	18.895	15.269
PT Citra Gelora Raya	Tangerang	a	-	99,99	99,99	13.342	50
PT Citra Sejahtera Sejati	Banten	a	2022	99,99	-	13.176	-
PT Citra Menara Kencana	Jakarta	c	2020	99,99	99,99	8.694	13.979
PT Citra Menara Persada (CMPD)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	8.556	8.556
PT Citra Graha Montana (CGMO)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	5.051	5
PT Citra Graha Swadaya (CGS)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	4.587	1.972
PT Ciputra Media Graha (CTMG)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	1.491	1.463

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan entitas tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows: (continued)

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
Entitas Anak Tidak Langsung (lanjutan)/Indirect Ownership (continued)							
Melalui PT Ciputra Residence (lanjutan)/Through PT Ciputra Residence (continued)							
PT Citra Graha Adiguna (CGA)	Tangerang	a	-	99,99	99,99	797	457
PT Citra Benua Pertiwi (CBPT)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	269	269
PT Citra Kotabaru Nusantara	Jakarta	a	-	99,99	-	100	-
PT Citra Sukses Laksana	Tangerang	a	-	99,99	-	51	-
PT Citra Graha Nusa	Jakarta	a	-	99,99	99,99	34	34
Melalui PT Ciputra Graha Mitra/Through PT Ciputra Graha Mitra							
PT Ciputra Harmoni Mitra (CHM)	Jakarta	a,e	2011	99,99	99,99	283.934	284.411
PT Ciputra Fajar Mitra (CFM)	Makassar	a	2009	99,99	99,99	223.149	201.375
PT Ciputra Mitra Tunas (CMTS)	Semarang	a	2012	99,99	99,99	218.345	254.388
PT Ciputra Victory Mitra (CVM)	Makassar	b	2012	99,99	99,99	175.679	207.485
PT Cita Citra Lestari (CCL)	Banjarmasin	a	2006	99,00	99,00	114.201	108.616
PT Ciputra Mitra Lestari (CML)	Samarinda	a	2014	99,99	99,99	107.248	122.628
PT Ciputra Mitra Cipta (CMC)	Serang	a	2014	99,99	99,99	106.804	91.994
PT Ciputra Mitra Kencana	Jakarta	a	-	99,99	99,99	79.854	79.863
PT Ciputra Intan Mitra (CIM)	Banjarbaru	a	2012	99,99	99,99	79.354	77.344
PT Ciputra Sukses Property (CSP)	Pangkalpinang	a	2012	99,99	99,99	76.077	77.190
PT Ciputra Nusa Mitra (CNM)	Cirebon	a	2013	99,99	99,99	56.316	58.972
PT Ciputra Tangguh Mandiri (CTM)	Makassar	a	2013	99,99	99,99	47.604	48.153
PT Ciputra Angsana Mitra (CAM)	Jakarta	a,e	2009	99,99	99,99	45.487	45.748
PT Ciputra Orient Mitra (CORM)	Batam	a	2013	99,99	99,99	38.178	57.758
PT Ciputra Karya Mandiri	Jakarta	a	2010	99,99	99,99	25.600	22.845
PT Ciputra Utama Mitra	Jakarta	e	2014	99,99	99,99	12.900	13.179
PT Ciputra Langgeng Mitra (CLM)	Pekalongan	a	2010	99,99	99,99	11.647	12.570
PT Ciputra Bukit Bandung (CBB)	Bandung	a	2009	99,99	99,99	11.406	11.405
PT Citra Graha Retailindo	Jakarta	a	2016	99,99	99,99	3.011	2.361
PT Ciputra Bangun Mitra (CBM)	Balikpapan	a	2008	99,99	99,99	2.813	3.028
PT Ciputra Adicakra	Jakarta	a	-	85,00	85,00	2.681	2.681
PT Ciputra Bangun Utama	Jakarta	a	-	85,00	85,00	1.219	1.219
PT Ciputra Elok Mitra	Jakarta	a	-	99,99	99,99	1.063	1.066
PT Ciputra Mitra Abadi	Jakarta	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Ciputra Mitra Dharma	Jakarta	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Ciputra Mitra Griya	Jakarta	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Ciputra Mitra Jaya	Jakarta	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Ciputra Prima Mitra	Jakarta	a	-	99,99	99,99	65	66
PT Ciputra Mitra Hiranya	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan entitas tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows: (continued)

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
Entitas Anak Tidak Langsung (lanjutan)/Indirect Ownership (continued)							
<u>Melalui PT Ciputra Graha Mitra (lanjutan)/Through PT Ciputra Graha Mitra (continued)</u>							
PT Ciputra Mitra Nugraha	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Sadina	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Yatna	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
PT Ciputra Mitra Pradhana	Jakarta	a	-	99,99	99,99	55	55
<u>Melalui PT Ciputra Sentra/Through PT Ciputra Sentra</u>							
PT Ciputra Hospitality (CHOS)	Jakarta	c,e	2014	99,67	99,67	210.424	210.602
<u>Melalui PT Ciputra Semarang/Through PT Ciputra Semarang</u>							
PT Ciputra Balai Property (CBP)	Jakarta	e	2014	91,26	91,26	1.211.907	1.438.986
PT Ciputra Adiselaras (CAS)	Jakarta	b	-	99,00	99,00	86.764	72.296
<u>Melalui PT Ciputra Nirvanadwipa/Through PT Ciputra Nirvanadwipa</u>							
PT Dwipa Tunasbumi Abhuyudaya (DTA)	Bali	a	2015	59,40	59,40	426.735	437.297
PT Dwipa Tunasbumi Bayanaka (DTB)	Bali	a	2017	59,40	59,40	325.678	383.549
^a PT Dwipa Tunasbumi Candara (DTC)	Bali	a	2022	60,00	60,00	237.043	227.715
^a PT Dwipa Tunasbumi Dhanya (DTD)	Bali	a	-	60,00	60,00	29.000	29.000
<u>Melalui PT Ciputra Raya Sejahtera/Through PT Ciputra Raya Sejahtera</u>							
PT Citra Raya Medika (CRM)	Tangerang	d	2011	50,00	50,00	481.336	544.971
PT Ciputra SMG (CSMG)	Jakarta	d	2015	60,00	60,00	95.327	59.698
PT Ciputra Mitra Bahana (CMB)	Jakarta	e	2016	99,99	99,99	61.953	56.235
PT Ciputra Klinik (CKL)	Jakarta	d	2015	51,00	51,00	22.511	19.632
PT Ciputra Medika Sejahtera	Jakarta	d	2019	99,99	99,99	5.354	6.425
PT Eco Medika Sejahtera (EMS)	Jakarta	d	2018	50,00	50,00	882	1.794
<u>Melalui Longfield Enterprises Limited/Through Longfield Enterprises Limited</u>							
New Strength Enterprises Limited (New Strength)	British Virgin Islands	e	2011	100,00	100,00	152.257	152.257
<u>Melalui PT Penta Oktoneatama/Through PT Penta Oktoneatama</u>							
PT Citramas Pentama	Jakarta	a	1995	99,50	99,50	6.720	6.740
<u>Melalui PT Win Win Realty Center/Through PT Win Win Realty Center</u>							
PT Ciputra Sukses Mitra Hotel	Surabaya	c	2015	99,99	99,99	25.582	16.805
PT Pancaran Suara Citra	Surabaya	b	2011	99,99	99,99	20.861	18.678
<u>Melalui PT Ciputra Indah/Through PT Ciputra Indah</u>							
PT Anekaindah Mitraperkasa (AIMP)	Jakarta	a	-	99,99	99,99	183.283	179.887
PT Mitrakusuma Erasemesta (MKES)	Jakarta	a	2018	99,99	99,99	145.608	276.815

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan entitas tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows: (continued)

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
Entitas Anak Tidak Langsung (lanjutan)/Indirect Ownership (continued)							
Melalui PT Asendabangun Persada/Through PT Asendabangun Persada							
PT Citra Diamond Kelola Inti	Surabaya	a	-	99,99	99,99	250	250
PT Citra Mansion Kelola Inti	Surabaya	a	-	99,99	99,99	250	250
Melalui PT Galaxy Alam Semesta/Through PT Galaxy Alam Semesta							
PT Galaxy Citraperdana (GCP)	Surabaya	a	1996	99,99	99,99	111.299	88.872
Melalui PT Ciputra Delta/Through PT Ciputra Delta							
PT Karyaprima Hijauselaras (KPHS)	Surabaya	a	1997	99,99	99,99	74.664	76.775
PT Intilokahita (ILKH)	Surabaya	a	1997	99,99	99,99	45.510	44.711
PT Harmoni Kelola Extension (HKE)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	248	26
PT Harmoni Kelola Mandiri (HKM)	Surabaya	a	-	99,99	99,99	140	77
PT Aswin Anugerah (AA)	Surabaya	a	-	99,00	99,00	90	90
Melalui PT Ciputra KPSN/Through PT Ciputra KPSN							
PT Deli Megapolitan Kawasan Residensial (DMKR)	Deli Serdang	a	2021	75,00	75,00	430.061	76.006
PT Deli Megapolitan Kawasan Industri (DMKI)	Deli Serdang	a	-	75,00	75,00	38.739	14.725
PT Deli Megapolitan Kawasan Bisnis (DMKB)	Deli Serdang	a	-	75,00	75,00	19.258	7.215
Melalui PT Ciputra Bangun Prakarsa (CBPR)/Through PT Ciputra Bangun Prakarsa (CBPR)							
PT Ciputra Cipta Selaras (CCSS)	Makassar	a	-	99,99	-	43	-
Melalui PT Citra Mitra Properti/Through PT Citra Mitra Properti							
PT Citra Menara Megah (CMM)	Jakarta	b	2013	99,00	99,00	232.511	226.604
PT Citra Tirta Mendalo (CTMD)	Jambi	c	2014	50,00	50,00	25.359	24.874
PT Gelora Matraraya Samudera (GMS)	Palembang	c	2011	50,00	50,00	22.216	24.116
PT Citra Properti Jaya (CPJ)	Jakarta	a	-	99,93	99,93	2	2
Melalui PT Alamkarya Ciptaselaras/Through PT Alamkarya Ciptaselaras							
PT Semangat Bangun Persada	Tangerang	a	-	99,99	99,99	123.953	114.169
PT Makmurgempita Sentosaabadi	Tangerang	a	-	99,99	99,99	82.876	80.551
PT Cipta Kemilau Indah	Tangerang	a	-	99,99	99,99	36.784	30.053
PT Karyapersada Buanaraya	Tangerang	a	-	99,99	99,99	28.515	19.129
PT Citrarama Adikuasa	Tangerang	a	-	99,99	99,99	22.014	20.033
PT Anekaguna Rekasarana	Tangerang	a	-	99,99	99,99	7.688	7.713
Melalui PT Graha Asri Nusaraya/Through PT Graha Asri Nusaraya							
PT Citra Mitra Habitat (CMH)	Jakarta	a	-	72,99	72,99	289.711	265.358

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, susunan entitas anak langsung dan entitas tidak langsung yang dikonsolidasikan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the consolidated direct and indirect subsidiaries are as follows: (continued)

Perusahaan/ Company	Domisili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Principal Activity	Tahun Awal Operasi Komersial/ Start of Commercial Operations	Persentase Pemilikan (%)/ Percentage of Ownership (%)		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
<u>Entitas Anak Tidak Langsung (lanjutan)/Indirect Ownership (continued)</u>							
<u>Melalui PT Citra Mitra Pataka/Through PT Citra Mitra Pataka</u>							
PT Citra Cemerlang Selaras (CCS)	Jakarta	a	2013	50,00	50,00	22.644	22.137
PT Citra Mitra Raya (CMRY)	Kubu Raya	a	-	50,00	50,00	1.395	1.232
<u>Melalui PT Ciputra Harmoni Mitra/Through PT Ciputra Harmoni Mitra</u>							
PT Ciputra Optima Mitra (COM)	Tegal	a	2011	51,00	51,00	146.609	136.480
PT Ciputra Jaya Mandiri (CJM)	Banjarmasin	a	2011	51,00	51,00	74.889	74.523
PT Ciputra Realty Mitra (CRMA)	Jakarta	a	2011	70,00	70,00	59.926	49.683
<u>Melalui PT Ciputra Angsana Mitra/Through PT Ciputra Angsana Mitra</u>							
PT Ciputra NGK Mitra	Jambi	a	2010	51,00	51,00	45.434	45.663
<u>Melalui PT Ciputra Utama Mitra/Through PT Ciputra Utama Mitra</u>							
PT Ciputra Pratama Sinergi	Samarinda	c	2014	60,00	60,00	12.891	13.170
<u>Melalui PT Ciputra Hospitality/Through PT Ciputra Hospitality</u>							
PT Ciputra Royalemeriti (CRME)	Jogjakarta	c	2014	99,00	99,00	41.751	40.676
PT Ciputra Astinamuria (CAST)	Semarang	c	2014	99,00	99,00	41.022	41.118
PT Ciputra Ayutapradana (CAYU)	Cirebon	c	2014	99,00	99,00	40.809	41.672
PT Ciputra Asanagratia (CAGR)	Bandung	c	2014	99,00	99,00	36.853	39.381
PT Ciputra Niyantalestari	Jakarta	c	2014	99,00	99,00	16.339	15.251
PT Ciputra Puriashaya	Bengkulu	c	-	99,00	99,00	12.934	12.934
PT Ciputra Witanagiri (CWG)	Tangerang	c	-	99,00	99,00	11.412	11.413
PT Ciputra Asihbatara	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Bimasatya	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Acalapati	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Diengbuana	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Padangsiring	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Padmasari	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Sadhabahana	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Sempadaloka	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
PT Ciputra Wangsaraya	Jakarta	c	-	99,00	99,00	100	100
<u>Melalui PT Ciputra Balai Property/Through PT Ciputra Balai Property</u>							
PT Ciputra Puri Trisula (CPT)	Jakarta	b	2014	55,00	55,00	1.192.952	1.407.724
<u>Melalui PT Citra Mitra Habitat/Through PT Citra Mitra Habitat</u>							
PT Citra Swadaya Raya (CSDR)	Jakarta	a	-	55,90	55,90	337.830	313.457
<u>Melalui PT Ciputra Nivantalestari/Through PT Ciputra Nivantalestari</u>							
PT Citramitra Lokaraya	Jakarta	c	-	51,00	51,00	15.000	15.000

Catatan/Notes:

- dimiliki KP dan CDS masing-masing sebesar 2,78%/owned by KP and CDS each 2.78%
- dimiliki BSSI sebesar 13,74%/13.74% owned by BSSI
- dimiliki CSM sebesar 26,99%/26.99% owned by CSM
- dimiliki CSN dan SNIP masing-masing sebesar 41,05% dan 7,09%/41.05% and 7.09% owned by CSN and SNIP, respectively
- dimiliki BSSI sebesar 0,01%/0.01% owned by BSSI

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Keterangan kegiatan usaha entitas anak/Notes on the principal activities of subsidiaries:

- Mengembangkan dan menjual real estat berupa rumah, ruko, dan gudang beserta fasilitas pendukungnya/Development and sale of real estate such as houses, shophouses, and warehouses and its related facilities
- Mengembangkan, menjual, dan mengelola apartemen, gedung perkantoran, dan fasilitas penunjangnya/Development, sale and maintenance of apartments, office towers, and its related facilities
- Mengembangkan dan mengelola pusat niaga, hotel, lapangan golf, dan waterpark/Development and maintenance of shopping centers, hotels, golf courses, and waterparks
- Mengembangkan dan mengelola rumah sakit dan usaha di bidang kesehatan/Development and maintenance of hospitals and healthcare activities
- Sebagai perusahaan induk/A holding company

Perubahan dalam entitas anak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

- Pada tahun 2022, para pemegang saham CNUS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp3.287.500 menjadi sebesar Rp3.306.198, yang disetor seluruhnya oleh Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CNUS setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2022, para pemegang saham SNIP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp604.075 menjadi sebesar Rp624.106, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SNIP setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2022, para pemegang saham SSAA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp166.171 menjadi sebesar Rp172.389, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SSAA setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2021, para pemegang saham CR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp1.789.400 menjadi sebesar Rp1.882.500. Peningkatan modal tersebut dilakukan melalui konversi utang CR kepada Perusahaan sebesar Rp93.100. Tidak terdapat perubahan kepemilikan Perusahaan di CR setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the direct subsidiaries during the year are as follows:

- In 2022, the shareholders of CNUS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp3,287,500 to Rp3,306,198, which was fully subscribed by the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CNUS.
- In 2022, the shareholders of SNIP resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp604,075 to Rp624,106, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SNIP.
- In 2022, the shareholders of SSAA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp166,171 to Rp172,389, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SSAA.
- In 2021, the shareholders of CR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp1,789,400 to Rp1,882,500. Such increase was fully subscribed through conversion of loans obtained by CR from the Company amounting to Rp93,100. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

- Pada tahun 2021, para pemegang saham SSAA menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp221.531 menjadi sebesar Rp166.171, yang dibayarkan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di SSAA setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2021, para pemegang saham CGM menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp200.000 menjadi sebesar Rp390.000. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CGM setelah transaksi tersebut.
- Pada tahun 2021, para pemegang saham CNUS menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp3.465.900 menjadi sebesar Rp3.287.500, yang dibayarkan seluruhnya kepada Perusahaan. Tidak ada perubahan kepemilikan Perusahaan di CNUS setelah transaksi tersebut.

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

1) Pendirian Entitas Anak

Pada tanggal 8 Desember 2022, CR dan AKCS mendirikan PT Citra Kotabaru Nusantara dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,99% dan 0,01%.

Pada tanggal 16 November 2022, CR dan AKCS mendirikan PT Citra Sukses Laksana dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,99% dan 0,01%.

Pada tanggal 21 Juli 2022, CR dan AKCS mendirikan PT Citra Sejahtera Sejati dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,99% dan 0,01%.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the direct subsidiaries during the year are as follows: (continued)

- *In 2021, the shareholders of SSAA resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp221,531 to Rp166,171, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in SSAA.*
- *In 2021, the shareholders of CGM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp200,000 to Rp390,000. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CGM.*
- *In 2021, the shareholders of CNUS resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp3,465,900 to Rp3,287,500, which was fully paid to the Company. After this transaction, there has been no change in the Company's ownership in CNUS.*

Changes in the indirect subsidiaries during the year are as follows:

1) Establishment of Subsidiaries

On December 8, 2022, CR and AKCS established PT Citra Kotabaru Nusantara with percentage of ownership of 99.99% and 0.01%, respectively.

On November 16, 2022, CR and AKCS established PT Citra Sukses Laksana with percentage of ownership of 99.99% and 0.01%, respectively.

On July 21, 2022, CR and AKCS established PT Citra Sejahtera Sejati with percentage of ownership of 99.99% and 0.01%, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

1) Pendirian Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 24 November 2021, CR dan AKCS mendirikan PT Citra Gelora Raya dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,99% dan 0,01%.

Pada tanggal 5 Mei 2021, CR dan AKCS mendirikan PT Citra Bumi Amerta dengan persentase kepemilikan masing-masing sebesar 99,99% dan 0,01%.

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGS tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham CGS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp2.000 menjadi Rp4.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGA tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham CGA setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp471 menjadi Rp800, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMO tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham CGMO setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp550 menjadi Rp5.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMO setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the year are as follows: (continued)

1) Establishment of Subsidiaries (continued)

On November 24, 2021, CR and AKCS established PT Citra Gelora Raya with percentage of ownership of 99.99% and 0.01%, respectively.

On May 5, 2021, CR and AKCS established PT Citra Bumi Amerta with percentage of ownership of 99.99% and 0.01%, respectively.

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries

Based on the shareholders' decision of CGS dated December 30, 2022, the shareholders of CGS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp2,000 to Rp4,600, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGS's ownership.

Based on the shareholders' decision of CGA dated December 30, 2022, the shareholders of CGA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp471 to Rp800, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGA's ownership.

Based on the shareholders' decision of CGMO dated December 30, 2022, the shareholders of CGMO resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp550 to Rp5,600, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGMO's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHMR tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham CHMR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp15.200 menjadi Rp18.900, yang dilakukan seluruhnya oleh CR melalui konversi utang CHMR kepada CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHMR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMS tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham CMS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp19.951 menjadi Rp27.951, yang dilakukan seluruhnya oleh CR melalui konversi utang CMS kepada CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CMS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham GAN tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham GAN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp229.408 menjadi sebesar Rp256.196, yang dilakukan seluruhnya oleh CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada GAN.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMH tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham CMH setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp313.933 menjadi sebesar Rp350.633. Peningkatan modal tersebut dilakukan secara proporsional oleh para pemegang, dengan tetap mempertahankan kepemilikan masing-masing pada CMH.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the year are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (lanjutan)

Based on the shareholders' decision of CHMR dated December 30, 2022, the shareholders of CHMR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp15,200 to Rp18,900, which was fully subscribed by CR through conversion of loans obtained by CHMR from CR. After this transaction, there has been no change in CHMR's ownership.

Based on shareholders' decision of CMS dated December 30, 2022, the shareholders of CMS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp19,951 to Rp27,951, which was fully subscribed by CR through conversion of loans obtained by CMS from CR. After this transaction, there has been no change in CMS's ownership.

Based on the shareholders' decision of GAN dated December 30, 2022, the shareholders of GAN resolved to increase the issued and fully paid capital from Rp229,408 to Rp256,196, which was fully subscribed by CR while retaining the same ownership interests in GAN.

Based on the shareholders' decision of CMH dated December 30, 2022, the shareholders of CMH resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp313,933 to Rp350,633. Such increase was proportionally subscribed by the shareholders, while retaining the same ownership interests in CMH.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 30 Desember 2022, para pemegang saham PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa dan PT Cipta Kemilau Indah, entitas anak tidak langsung CR, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing entitas yang dilakukan seluruhnya oleh AKCS, entitas anak CR, melalui konversi utang entitas-entitas tersebut kepada AKCS dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMK tanggal 26 Desember 2022, para pemegang saham CGMK menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp395.628 menjadi sebesar Rp396.378, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMK setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SHJM tanggal 26 Desember 2022, para pemegang saham SHJM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp557.200 menjadi Rp564.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SHJM setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham TIPS tanggal 26 Desember 2022, para pemegang saham TIPS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp18.700 menjadi Rp25.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di TIPS setelah transaksi-transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the year are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (lanjutan)

Based on the shareholders' decision dated December 30, 2022, the shareholders of PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa and PT Cipta Kemilau Indah, CR's indirect subsidiaries, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each entity which was fully subscribed by AKCS, subsidiary of CR, through conversion of loans obtained by those entities from AKCS, while retaining the same AKCS's ownership interests in each entity.

Based on the shareholders' decision of CGMK dated December 26, 2022, the shareholders of CGMK resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp395,628 to Rp396,378, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CGMK's ownership.

Based on the shareholders' decision of SHJM dated December 26, 2022, the shareholders of SHJM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp557,200 to Rp564,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SHJM's ownership.

Based on the shareholders' decision of TIPS dated December 26, 2022, the shareholders of TIPS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp18,700 to Rp25,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in TIPS's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama tahun berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham SACS tanggal 26 Desember 2022, para pemegang saham SACS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50.700 menjadi Rp58.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SACS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CPP tanggal 26 Desember 2022, para pemegang saham CPP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp290.160 menjadi Rp290.200, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Prima Damai Permai, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPP setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PR tanggal 26 Desember 2022, para pemegang saham PR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25 menjadi Rp50, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di PR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CCSS tanggal 26 Desember 2022, CNUS setuju untuk mengalihkan seluruh kepemilikan sahamnya di CCSS kepada CBPR sebesar nominal saham CCSS. Setelah transaksi tersebut, CCSS menjadi entitas anak langsung dari CBPR dengan persentase kepemilikan saham sebesar 99,99%. CCSS belum memulai kegiatan usaha komersial pada tanggal transaksi. CCSS dan CBPR merupakan entitas anak CNUS.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the year are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of SACS dated December 26, 2022, the shareholders of SACS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp50,700 to Rp58,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SACS's ownership.

Based on the shareholders' decision of CPP dated December 26, 2022, the shareholders of CPP resolved to increase the issued and fully paid share capital in CPP from Rp290,160 to Rp290,200, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Prima Damai Permai, third party. After this transaction, there has been no change in CPP's ownership.

Based on the shareholders' decision of PR dated December 26, 2022, the shareholders of PR resolved to increase the issued and fully paid share capital in PR from Rp25 to Rp50, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Mega Utama Pratama, third party. After this transaction, there has been no change in PR's ownership.

Based on shareholders' decision of CCSS dated December 26, 2022, CNUS resolved to transfer its share ownership in CCSS to CBPR amounting to the par value of CCSS's share. After this transaction, CCSS became direct subsidiaries of CBPR with 99.99% ownership. CCSS has not yet commenced its commercial activities on the transaction date. CCSS and CBPR are subsidiaries of CNUS.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham BCAS tanggal 16 Desember 2022, para pemegang saham BCAS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp50.000 menjadi Rp58.500, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BCAS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SABF tanggal 16 Desember 2022, para pemegang saham SABF setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp86.000 menjadi Rp100.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SABF setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKPSN tanggal 15 Desember 2022, para pemegang saham CKPSN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp117.250 menjadi Rp157.250, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKPSN setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAS tanggal 15 Desember 2022, para pemegang saham CAS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp80.464 menjadi sebesar Rp96.625, yang disetor secara proporsional para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CSM di CAS setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of BCAS dated December 16, 2022, the shareholders of BCAS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp50,000 to Rp58,500, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in BCAS's ownership.

Based on the shareholders' decision of SABF dated December 16, 2022, the shareholders of SABF resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp86,000 to Rp100,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SABF's ownership.

Based on the shareholders' decision of CKPSN dated December 15, 2022, the shareholders of CKPSN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKPSN from Rp117,250 to Rp157,250, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Mega Utama Pratama, third party. After this transaction, there has been no change in CKPSN's ownership.

Based on the shareholders' decision of CAS dated December 15, 2022, the shareholders of CAS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp80,464 to Rp96,625, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSM's ownership in CAS.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHOS tanggal 15 Desember 2022, para pemegang saham CHOS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp267.000 menjadi sebesar Rp275.000, yang disetor secara proporsional para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CSN di CHOS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKU tanggal 15 Desember 2022, para pemegang saham CKU menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp131.531 menjadi Rp131.851 yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKU setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CNR tanggal 15 Desember 2022, para pemegang saham CNR setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp245.655 menjadi Rp243.755, yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNR setelah transaksi-transaksi tersebut.

Pada tahun 2022, para pemegang saham GCP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh GCP dari Rp80.000 menjadi Rp97.000, yang disetor seluruhnya oleh GAS. Tidak ada perubahan kepemilikan GAS di GCP setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CHOS dated December 15, 2022, the shareholders of CHOS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp267,000 to Rp275,000, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSN's ownership in CHOS.

Based on the shareholders' decision of CKU dated December 15, 2022, the shareholders of CKU resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKU from Rp131,531 to Rp131,851 which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CKU's ownership.

Based on the shareholders' decision of CNR dated December 15, 2022, the shareholders of CNR resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CNR from Rp245,655 to Rp243,755, was fully paid to CNUS. After this transactions, there has been no change in CNR's ownership.

In 2022, the shareholders of GCP resolved to increase the issued and fully paid share capital in GCP from Rp80,000 to Rp97,000, which was fully subscribed by GAS. After this transaction, there has been no change in GAS's ownership in GCP.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBA tanggal 14 Desember 2022, para pemegang saham CBA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp151.265 menjadi Rp217.000 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 12 Desember 2022, para pemegang saham CASG, CAYU dan PT Ciputra Niyantalestari, entitas anak CHOS, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang disetor penuh para pemegang saham secara proporsional dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBPR tanggal 29 November 2022, para pemegang saham CBPR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp55 menjadi Rp26.255 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBPR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BDJS tanggal 9 November 2022, para pemegang saham BDJS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp35.600 menjadi Rp45.536, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BDJS setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CBA dated December 14, 2022, the shareholders of CBA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBA from Rp151,265 to Rp217,000 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBA's ownership.

Based on the shareholders' decision on December 12, 2022, the shareholders of CASG, CAYU and PT Ciputra Niyantalestari, subsidiaries of CHOS, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each company, which was proportionally subscribed by the shareholders, while retaining the same ownership interests in each entity.

Based on the shareholders' decision of CBPR dated November 29, 2022, the shareholders of CBPR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBPR from Rp55 to Rp26,255 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBPR's ownership.

Based on shareholders' decision of BDJS dated November 9, 2022, the shareholders of BDJS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp35,600 to Rp45,536, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BDJS's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CPR tanggal 9 November 2022, para pemegang saham CPR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp58.200 menjadi Rp59.000 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 1 November 2022, para pemegang saham HKE, entitas anak CDEL, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp3.050 menjadi Rp3.150, yang disetor penuh oleh CDEL dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada HKE.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 28 Oktober 2022, para pemegang saham KPHS dan ILKH, entitas anak CDEL, setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang disetor penuh oleh CDEL dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGP tanggal 28 Oktober 2022, para pemegang saham CGP menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp15.939 menjadi sebesar Rp501, yang dilakukan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGP setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CPR dated November 9, 2022, the shareholders of CPR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CPR from Rp58,200 to Rp59,000 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CPR's ownership.

Based on the shareholders' decision on November 1, 2022, the shareholders of HKE, a subsidiary of CDEL, resolved to increase the issued and fully paid share capital in HKE from Rp3,050 to Rp3,150, which was fully subscribed by CDEL, while retaining the same ownership interest in HKE.

Based on the shareholders' decision on October 28, 2022, the shareholders of KPHS and ILKH, subsidiaries of CDEL, resolved to decrease the issued and fully paid share capital in each company, which was fully subscribed by CDEL, while retaining the same ownership interests in each entity.

Based on the shareholders' decision of CGP dated October 28, 2022, the shareholders of CGP resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp15,939 to Rp501, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CGP's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham BIPT tanggal 26 Oktober 2022, para pemegang saham BIPT setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp63.500 menjadi Rp51.500, yang dilakukan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BIPT setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham PGM tanggal 26 Oktober 2022, para pemegang saham PGM setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp275.946 menjadi Rp225.646, yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di PGM setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAP tanggal 19 Oktober 2022, para pemegang saham CAP setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp19.000 menjadi Rp100, yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAP setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAK tanggal 5 Oktober 2022, para pemegang saham CAK setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp22.947 menjadi Rp19.947, yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAK setelah transaksi-transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of BIPT dated October 26, 2022, the shareholders of BIPT resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp63,500 to Rp51,500, which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in BIPT's ownership.

Based on the shareholders' decision of PGM dated October 26, 2022, the shareholders of PGM resolved to decrease the issued and fully paid share capital in PGM from Rp275,946 to Rp225,646, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in PGM's ownership.

Based on the shareholders' decision of CAP dated October 19, 2022, the shareholders of CAP resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp19,000 to Rp100, which was fully paid to CNUS. After this transactions, there has been no change in CAP's ownership.

Based on the shareholders' decision of CAK dated October 5, 2022, the shareholders of CAK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp22,947 to Rp19,947, which was fully paid to CNUS. After this transactions, there has been no change in CAK's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBPA tanggal 11 Juli 2022, para pemegang saham CBPA setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp51 menjadi Rp11.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBPA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CSR tanggal 30 Juni 2022, para pemegang saham CSR menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp41.700 menjadi Rp975, yang dibayarkan seluruhnya kepada CR. Selanjutnya, berdasarkan keputusan pemegang saham CSR tanggal 14 November 2022, para pemegang saham CSR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp975 menjadi Rp1.000, yang disetor oleh pihak ketiga secara proposional. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di CSR menurun dari semula 99,99% menjadi 97,45%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CCS tanggal 31 Maret 2022, para pemegang saham CCS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp18.000 menjadi sebesar Rp22.000, yang disetor secara proporsional para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CMPA di CCS setelah transaksi tersebut.

Pada tahun 2022, para pemegang saham ACK menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp65.925 menjadi sebesar Rp37.425, yang dibayarkan kepada pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di ACK setelah transaksi-transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CBPA dated July 11, 2022, the shareholders of CBPA resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp51 to Rp11,000, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CBPA's ownership.

Based on the shareholders' decision of CSR dated June 30, 2022, the shareholders of CSR resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp41,700 to Rp975, which was fully paid to CR. Subsequently, based on the shareholders' decision of CSR dated November 14, 2022, the shareholders of CSR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp975 to Rp1,000, which was proportionally subscribed by third parties. After this transaction, CR's ownership in CSR decreased from 99.99% to 97.45%.

Based on the shareholders' decision of CCS dated March 31, 2022, the shareholders of CCS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp18,000 to Rp22,000, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CMPA's ownership in CCS.

In 2022, the shareholders of ACK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp65,925 to Rp37,425, which was proportionally paid to the shareholders. After these transactions, there have been no change in ACK's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBS tanggal 10 Januari 2022, para pemegang saham CBS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp250 menjadi Rp12.750, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham AKCS tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham AKCS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp344.200 menjadi Rp402.800, yang dilakukan seluruhnya oleh CR melalui konversi utang AKCS kepada CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di AKCS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHMR tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham CHMR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp13.500 menjadi Rp15.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CR melalui konversi utang CHMR kepada CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHMR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMS tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham CMS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp9.600 menjadi Rp19.951, yang dilakukan seluruhnya oleh CR melalui konversi utang CMS kepada CR. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CR di CMS meningkat dari semula 99,91% menjadi 99,96%.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CBS dated January 10, 2022, the shareholders of CBS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp250 to Rp12,750, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in CBS's ownership.

Based on shareholders' decision of AKCS dated December 30, 2021, the shareholders of AKCS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp344,200 to Rp402,800, which was fully subscribed by CR through conversion of loans obtained by AKCS from CR. After this transaction, there has been no change in AKCS's ownership.

Based on the shareholders' decision of CHMR dated December 30, 2021, the shareholders of CHMR resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp13,500 to Rp15,200, which was fully subscribed by CR through conversion of loans obtained by CHMR from CR. After this transaction, there has been no change in CHMR's ownership.

Based on shareholders' decision of CMS dated December 30, 2021, the shareholders of CMS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp9,600 to Rp19,951, which was fully subscribed by CR through conversion of loans obtained by CMS from CR. After this transaction, CR's ownership in CMS increased from 99.91% to 99.96%.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGPT tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham CGPT setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25.500 menjadi Rp32.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CR. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGPT setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham GAN tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham GAN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp193.862 menjadi sebesar Rp229.408, yang dilakukan seluruhnya oleh CR dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada GAN.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMH tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham CMH setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp265.233 menjadi sebesar Rp313.933. Peningkatan modal tersebut dilakukan secara proporsional oleh para pemegang, dengan tetap mempertahankan kepemilikan masing-masing pada CMH.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 30 Desember 2021, para pemegang saham PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa, PT Cipta Kemilau Indah, dan PT Anekaguna Rekasarana, entitas anak tidak langsung CR, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing entitas yang dilakukan seluruhnya oleh AKCS, entitas anak CR, melalui konversi utang entitas-entitas tersebut kepada AKCS dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on shareholders' decision of CGPT dated December 30, 2021, the shareholders of CGPT resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp25,500 to Rp32,000, which was fully subscribed by CR. After this transaction, there has been no change in CGPT's ownership.

Based on the shareholders' decision of GAN dated December 30, 2021, the shareholders of GAN resolved to increase the issued and fully paid capital from Rp193,862 to Rp229,408, which was fully subscribed by CR while retaining the same ownership interests in GAN.

Based on the shareholders' decision of CMH dated December 30, 2021, the shareholders of CMH resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp265,233 to Rp313,933. Such increase was proportionally subscribed by the shareholders, while retaining the same ownership interests in CMH.

Based on the shareholders' decision dated December 30, 2021, the shareholders of PT Karyapersada Buanaraya, PT Makmurgempita Sentosaabadi, PT Semangat Bangun Persada, PT Citrarama Adikuasa, PT Cipta Kemilau Indah, and PT Anekaguna Rekasarana, CR's indirect subsidiaries, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each entity which was fully subscribed by AKCS, subsidiary of CR, through conversion of loans obtained by those entities from AKCS, while retaining the same AKCS's ownership interests in each entity.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHOS tanggal 16 Desember 2021, para pemegang saham CHOS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp244.000 menjadi sebesar Rp267.000, yang disetor secara proporsional para pemegang saham sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan CSN di CHOS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada bulan Desember 2021, para pemegang saham CAGR, CAST, CAYU, CRME, PT Ciputra Niyantalestari dan PT Ciputra Puriashaya, entitas anak CHOS, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang disetor penuh para pemegang saham secara proporsional dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CNR tanggal 13 Desember 2021, para pemegang saham CNR setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp202.855 menjadi Rp245.655, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CNR setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKU tanggal 13 Desember 2021, para pemegang saham CKU menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp131.181 menjadi Rp131.531 yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKU setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CHOS dated December 16, 2021, the shareholders of CHOS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp244,000 to Rp267,000, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CSN's ownership in CHOS.

Based on the shareholders' decision in December 2021, the shareholders of CAGR, CAST, CAYU, CRME, PT Ciputra Niyantalestari and PT Ciputra Puriashaya, subsidiaries of CHOS, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each company, which was proportionally subscribed by the shareholders, while retaining the same ownership interests in each entity.

Based on the shareholders' decision of CNR dated December 13, 2021, the shareholders of CNR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CNR from Rp202,855 to Rp245,655, was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in CNR's ownership.

Based on the shareholders' decision of CKU dated December 13, 2021, the shareholders of CKU resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKU from Rp131,181 to Rp131,531 which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CKU's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham BCAS tanggal 13 Desember 2021, para pemegang saham BCAS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp45.000 menjadi Rp50.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BCAS setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SABF tanggal 13 Desember 2021, para pemegang saham SABF setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp68.000 menjadi Rp86.000, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SABF setelah transaksi-transaksi tersebut.

Pada tahun 2021, para pemegang saham CKPSN setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp71.750 menjadi Rp117.250, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKPSN setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CPP tanggal 6 Desember 2021, para pemegang saham CPP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp288.300 menjadi Rp290.160, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Prima Damai Permai, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPP setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham SACS tanggal 25 November 2021, para pemegang saham SACS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp46.200 menjadi Rp50.700, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SACS setelah transaksi-transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of BCAS dated December 13, 2021, the shareholders of BCAS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp45,000 to Rp50,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in BCAS's ownership.

Based on the shareholders' decision of SABF dated December 13, 2021, the shareholders of SABF resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp68,000 to Rp86,000, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SABF's ownership.

In 2021, the shareholders of CKPSN resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKPSN from Rp71,750 to Rp117,250, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Mega Utama Pratama, third party. After this transaction, there has been no change in CKPSN's ownership.

Based on the shareholders' decision of CPP dated December 6, 2021, the shareholders of CPP resolved to increase the issued and fully paid share capital in CPP from Rp288,300 to Rp290,160, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Prima Damai Permai, third party. After this transaction, there has been no change in CPP's ownership.

Based on the shareholders' decision of SACS dated November 25, 2021, the shareholders of SACS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp46,200 to Rp50,700, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in SACS's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham ACS tanggal 25 November 2021, para pemegang saham ACS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp352.070 menjadi Rp404.570, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di ACS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CPR tanggal 25 November 2021, para pemegang saham CPR menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp45.200 menjadi Rp58.200 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CPR setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CHTI tanggal 25 November 2021, para pemegang saham CHTI setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp473.400 menjadi Rp518.400, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CHTI setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKML tanggal 25 November 2021, para pemegang saham CKML setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp55 menjadi Rp898, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKML setelah transaksi-transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of ACS dated November 25, 2021, the shareholders of ACS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp352,070 to Rp404,570, which was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in ACS's ownership.

Based on the shareholders' decision of CPR dated November 25, 2021, the shareholders of CPR resolved to increase the issued and fully paid share capital in CPR from Rp45,200 to Rp58,200 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CPR's ownership.

Based on the shareholders' decision of CHTI dated November 25, 2021, the shareholders of CHTI resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp473,400 to Rp518,400, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CHTI's ownership.

Based on the shareholders' decision of CKML dated November 25, 2021, the shareholders of CKML resolved to increase the issued and fully paid share capital in CKML from Rp55 to Rp898, was fully subscribed by CNUS. After this transactions, there has been no change in CKML's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham SHJM tanggal 25 November 2021, para pemegang saham SHJM setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp538.700 menjadi Rp557.200, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di SHJM setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CBA tanggal 18 November 2021, para pemegang saham CBA menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp150.615 menjadi Rp151.265 yang disetor seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CBA setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGMK tanggal 18 November 2021, para pemegang saham CGMK menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp394.128 menjadi sebesar Rp395.628, yang disetor oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGMK setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BIPT tanggal 28 Oktober 2021, para pemegang saham BIPT setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp73.500 menjadi Rp63.500, yang dilakukan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BIPT setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of SHJM dated November 25, 2021, the shareholders of SHJM resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp538,700 to Rp557,200, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in SHJM's ownership.

Based on the shareholders' decision of CBA dated November 18, 2021, the shareholders of CBA resolved to increase the issued and fully paid share capital in CBA from Rp150,615 to Rp151,265 which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in CBA's ownership.

Based on the shareholders' decision of CGMK dated November 18, 2021, the shareholders of CGMK resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp394,128 to Rp395,628, which was proportionally subscribed by the shareholders. After this transaction, there has been no change in CGMK's ownership.

Based on the shareholders' decision of BIPT dated October 28, 2021, the shareholders of BIPT resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp73,500 to Rp63,500, which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in BIPT's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham CAP tanggal 28 Oktober 2021, para pemegang saham CAP setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp34.000 menjadi Rp19.000, yang dilakukan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CAP setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CGP tanggal 28 Oktober 2021, para pemegang saham CGP menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp26.100 menjadi sebesar Rp15.939, yang dilakukan kepada para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di CGP setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CKD tanggal 28 Oktober 2021, para pemegang saham CKD setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp80.638 menjadi Rp3.638, yang dilakukan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CKD setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 28 Oktober 2021, para pemegang saham HKM dan HKE, entitas anak CDEL, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang disetor penuh oleh CDEL dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of CAP dated October 28, 2021, the shareholders of CAP resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp34,000 to Rp19,000, which was fully paid to CNUS. After this transactions, there has been no change in CAP's ownership.

Based on the shareholders' decision of CGP dated October 28, 2021, the shareholders of CGP resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp26,100 to Rp15,939, which was proportionally paid to the shareholders. After this transaction, there has been no change in CGP's ownership.

Based on the shareholders' decision of CKD dated October 28, 2021, the shareholders of CKD resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp80,638 to Rp3,638, which was fully paid to CNUS. After this transactions, there has been no change in CKD's ownership.

Based on the shareholders' decision on October 28, 2021, the shareholders of HKM and HKE, subsidiaries of CDEL, resolved to increase the issued and fully paid share capital in each company, which was fully subscribed by CDEL, while retaining the same ownership interests in each entity.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 28 Oktober 2021, para pemegang saham KPHS dan ILKH, entitas anak CDEL, setuju untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh di masing-masing perusahaan, yang disetor penuh oleh CDEL dengan tetap mempertahankan kepemilikan pada masing-masing entitas tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CSPG pada tanggal 22 Oktober 2021, para pemegang saham CSPG menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp60.000 menjadi sebesar Rp55.000, yang dilakukan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan CNUS di CSPG setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham pada tanggal 14 Oktober 2021, para pemegang saham AIMP, entitas anak CI, setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp171.863 menjadi Rp179.863, yang disetor penuh oleh CI dengan tetap mempertahankan kepemilikannya pada AIMP.

Berdasarkan keputusan pemegang saham BDJS tanggal 8 Oktober 2021, para pemegang saham BDJS setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp34.100 menjadi Rp35.600, yang dilakukan seluruhnya oleh CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di BDJS setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CTS tanggal 27 September 2021, para pemegang saham CTS menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp28.000 menjadi Rp13.000 yang dilakukan seluruhnya kepada CNUS. Tidak ada perubahan kepemilikan di CTS setelah transaksi tersebut.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision on October 28, 2021, the shareholders of KPHS and ILKH, subsidiaries of CDEL, resolved to decrease the issued and fully paid share capital in each company, which was fully subscribed by CDEL, while retaining the same ownership interests in each entity.

Based on the shareholders' decision of CSPG on October 22, 2021, the shareholders of CSPG resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp60,000 to Rp55,000, which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in CNUS's ownership in CSPG.

Based on the shareholders' decision on October 14, 2021, the shareholders of AIMP, subsidiaries of CI, resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp171,863 to Rp179,863, which was fully subscribed by CI, while retaining its ownership interests in AIMP.

Based on shareholders' decision of BDJS dated October 8, 2021, the shareholders of BDJS resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp34,100 to Rp35,600, which was fully subscribed by CNUS. After this transaction, there has been no change in BDJS's ownership.

Based on the shareholders decision of CTS dated September 27, 2021, the shareholders of CTS resolved to decrease the issued and fully paid share capital in CTS from Rp28,000 to Rp13,000 which was fully paid to CNUS. After this transaction, there has been no change in CTS's ownership.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham AWP tanggal 16 September 2021, para pemegang saham AWP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp25 menjadi Rp15.725, yang disetor secara proporsional oleh CNUS dan PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga. Tidak ada perubahan kepemilikan di AWP setelah transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CMM tanggal 11 Juni 2021, Sea Investment One Private Limited ("SEA1"), pemegang 49% saham setuju untuk menjual seluruh kepemilikannya di CMM kepada CMP, entitas anak CR yang merupakan pemegang 51% saham, dengan nilai transaksi sebesar Rp94.042. Pada tanggal 31 Desember 2022, CMP telah membayar ke SEA1 sebesar Rp40.486 dan sisanya masih terhutang.

Setelah transaksi ini, kepemilikan Grup di CMM meningkat dari semula 51% menjadi 100%, sehingga Grup mengkonsolidasikan sepenuhnya laporan keuangan CMM ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup. Sebelum transaksi ini, penyertaan Grup di CMM merupakan operasi bersama (Catatan 39n).

Mengingat perubahan dalam bagian kepemilikan Grup di CMM tersebut tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, maka transaksi tersebut diperlakukan sebagai transaksi ekuitas (dalam hal ini transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari transaksi tersebut sebesar Rp6.658 diakui sebagai selisih nilai transaksi dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 26).

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on the shareholders' decision of AWP dated September 16, 2021, the shareholders of AWP resolved to increase the issued and fully paid share capital in AWP from Rp25 to Rp15,725, which was proportionally subscribed by CNUS and PT Mega Utama Pratama. After this transaction, there has been no change in AWP's ownership.

Based on the shareholders' decision of CMM dated June 11, 2021, Sea Investment One Private Limited ("SEA1"), shareholder with 49% ownership, resolved to sell its entire ownership in CMM to CMP, subsidiary of CR and the shareholder with 51% ownership, with transaction value of Rp94,042. As of December 31, 2022, CMP has paid Rp40,486 to SEA1 and the remaining becomes payable.

After this transaction, the Group's ownership in CMM increased from 51% to 100%, therefore the Group fully consolidates CMM's financial statements to the Group's consolidated financial statements. Prior to this transaction, the Group's investment in CMM is treated as joint operation (Note 39n).

Considering the change in the Group's ownership interest in CMM does not result in a loss of control, therefore this transaction is accounted for as an equity transaction (i.e., a transaction with owners in their capacity as owners). The difference between the amount of the consideration transferred and the carrying amount from this transaction amounted to Rp6,658 is recognized as difference in value transaction in the consolidated statements of financial position (Note 26).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Ringkasan informasi keuangan CMM pada tanggal transaksi adalah sebagai berikut:

ASET	
Total aset lancar	238.322
Total aset tidak lancar	11.984
Total Aset	250.306
LIABILITAS DAN EKUITAS	
LIABILITAS	
Liabilitas jangka pendek	35.646
Liabilitas jangka panjang	9.150
Total Liabilitas	44.796
EKUITAS	
Modal saham	220.342
Saldo laba	(14.832)
Total Ekuitas	205.510
Total Liabilitas dan Ekuitas	250.306
Pendapatan	5.711
Rugi bersih	(764)

Pada tahun 2021, para pemegang saham ACK menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp105.925 menjadi sebesar Rp65.925, yang dibayarkan kepada pemegang saham secara proporsional sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing. Tidak ada perubahan kepemilikan di ACK setelah transaksi-transaksi tersebut.

Berdasarkan keputusan pemegang saham CI pada tanggal 22 Februari 2021, para pemegang saham CI menyetujui penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh dari sebesar Rp132.609 menjadi sebesar Rp87.500, yang dibayarkan seluruhnya kepada CNUS dan Perusahaan. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CNUS di CI menurun dari semula 99,25% menjadi 99,00%.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Summary of CMM balances at the date of transaction were as follows:

ASSETS	
Total current assets	
Total non-current assets	
Total Assets	
LIABILITIES AND EQUITY	
LIABILITIES	
Total current liabilities	
Total non-current liabilities	
Total Liabilities	
EQUITY	
Capital stock	
Retained earnings	
Total Equity	
Total Liabilities and Equity	
Revenues	
Net loss	

In 2021, the shareholders of ACK resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp105,925 to Rp65,925, which was proportionally paid to the shareholders. After these transactions, there have been no change in ACK's ownership.

Based on the shareholders' decision of CI on February 22, 2021, the shareholders of CI resolved to decrease the issued and fully paid share capital from Rp132,609 to Rp87,500, which was fully paid to CNUS and the Company. After this transaction, CNUS's ownership in CI decreased from 99.25% to 99.00%.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 26 Januari 2021, para pemegang saham DTA, entitas anak CNVDP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp360.309 menjadi Rp363.948, yang dilakukan seluruhnya oleh Bapak I Nyoman Adi Wiryatama, pihak ketiga. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CNVDP di DTA menurun dari semula 60,00% menjadi 59,40%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham tanggal 26 Januari 2021, para pemegang saham DTB, entitas anak CNVDP setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp266.810 menjadi Rp269.525, yang dilakukan seluruhnya oleh Bapak I Nyoman Adi Wiryatama, pihak ketiga. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CNVDP di DTB menurun dari semula 60,00% menjadi 59,40%.

Berdasarkan keputusan pemegang saham AWP tanggal 7 Januari 2021, CNUS dan Perusahaan setuju untuk menjual sahamnya masing-masing sebanyak 9.999 lembar dan 1 lembar saham AWP kepada PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga, dengan harga Rp1.000 (dalam angka penuh) per lembar saham. Setelah transaksi tersebut, kepemilikan CNUS di AWP menurun dari 99,99% menjadi 60,00%. AWP belum memulai kegiatan usaha komersial pada tanggal transaksi.

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on shareholders' decision dated January 26, 2021, the shareholders of DTA, subsidiary of CNVDP, resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp360,309 to Rp363,948, which was fully subscribed by Mr. I Nyoman Adi Wiryatama, third party. After this transaction, CNVDP's ownership in DTA decreased from 60.00% to 59.40%.

Based on shareholders' decision dated January 26, 2021, the shareholders of DTB, subsidiary of CNVDP, resolved to increase the issued and fully paid share capital from Rp266,810 to Rp269,525, which was fully subscribed by Mr. I Nyoman Adi Wiryatama, third party. After this transaction, CNVDP's ownership in DTB decreased from 60.00% to 59.40%.

Based on shareholders' decision of AWP dated January 7, 2021, CNUS and the Company resolved to sell their 9,999 shares and 1 share of AWP, respectively to PT Mega Utama Pratama, third party, at Rp1,000 (in full amount) per share. After this transaction, CNUS's ownership in AWP decreased from 99.99% to 60.00%. AWP has not yet commenced its commercial activities on the transaction date.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Entitas Anak (lanjutan)

Perubahan dalam entitas anak tidak langsung selama periode berjalan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2) Perubahan susunan modal saham Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan keputusan pemegang saham PR tanggal 7 Januari 2021, CI dan MKES setuju untuk menjual saham seluruh sahamnya masing-masing sebesar 24.750 lembar dan 250 lembar saham PR kepada CNUS dan PT Mega Utama Pratama, pihak ketiga, dengan harga Rp1.000 (dalam angka penuh) per lembar saham. Setelah transaksi tersebut, PR menjadi entitas anak langsung dari CNUS dengan persentase kepemilikan sebesar 60,00%. PR belum memulai kegiatan usaha komersial pada tanggal transaksi.

e. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-
Komisaris	-	Junita Ciputra	-
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-
Komisaris (Independen)	-	Thomas Bambang	-
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-

Direksi

Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-
Direktur	-	Cakra Ciputra	-
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-
Direktur	-	Harun Hajadi	-
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-
Direktur Independen	-	Tulus Santoso	-

1. GENERAL (continued)

d. Subsidiaries (continued)

Changes in the indirect subsidiaries during the period are as follows: (continued)

2) Changes in capital structure of the Subsidiaries (continued)

Based on shareholders' decision of PR dated January 7, 2021, CI and PT Mitrakusuma Erasemesta (MKES) resolved to sell all their shares in PR amounted 24,750 shares and 250 shares, respectively to CNUS and PT Mega Utama Pratama, third party, at Rp1,000 (in full amount) per share. After this transaction, PR became direct subsidiaries of CNUS with 60.00% ownership. PR has not yet commenced its commercial activities on the transaction date.

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

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors (key management) as of December 31, 2022 was as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)

Board of Directors

President Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Independent Director

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (lanjutan)

e. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan (lanjutan)

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi (manajemen kunci) Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	-	Dian Sumeler	-
		(almarhum/deceased)	
Komisaris	-	Rina Ciputra Sastrawinata	-
Komisaris	-	Junita Ciputra	-
Komisaris	-	Sandra Hendharto	-
Komisaris (Independen)	-	Kodradi	-
Komisaris (Independen)	-	Thomas Bambang	-
Komisaris (Independen)	-	Tanan Herwandi Antonius	-

Direksi

Direktur Utama	-	Candra Ciputra	-
Direktur	-	Cakra Ciputra	-
Direktur	-	Budiarsa Sastrawinata	-
Direktur	-	Harun Hajadi	-
Direktur	-	Agussurja Widjaja	-
Direktur	-	M. I. Meiko Handoyo Lukmantara	-
Direktur	-	Nanik J. Santoso	-
Direktur	-	Sutoto Yakobus	-
Direktur	-	Artadinata Djangkar	-
Direktur Independen	-	Tulus Santoso	-

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

Ketua	Tanan Herwandi Antonius	Chairman
Anggota	Lanny Bambang	Member
Anggota	Thomas Johannes Angfendy	Member

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

Ketua	Kodradi	Chairman
Anggota	Lanny Wihardjo	Member
Anggota	Tanan Herwandi Antonius	Member

Pada tanggal dan 31 Desember 2022 dan 2021, Sekretaris Perusahaan adalah Tulus Santoso.

Pembentukan Komite Audit telah dilakukan sesuai dengan peraturan OJK No. IX.1.5.

Grup memiliki 3.409 dan 3.407 (tidak diaudit) karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

1. GENERAL (continued)

e. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Employees (continued)

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors (key management) as of December 31, 2021 was as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Commissioner
Commissioner
Commissioner
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)
Commissioner (Independent)

Board of Directors

President Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Director
Independent Director

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2022 was as follows:

The composition of the Company's Audit Committee as of December 31, 2021 was as follows:

As of December 31, 2022 and 2021, the Company's Corporate Secretary was Tulus Santoso.

The formation of the Audit Committee is in accordance with the OJK rule No. IX.1.5.

The Group had 3,409 and 3,407 permanent (unaudited) employees as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK"), yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK - IAI"), serta Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua OJK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan. Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

Tahun buku Grup adalah 1 Januari sampai dengan 31 Desember.

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

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Presentation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK"), issued by the Financial Accounting Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK - IAI"), and Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP-347/BL/2012 dated June 25, 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by OJK. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with PSAK 1: Presentation of Financial Statements. The consolidated financial statements, except consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

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

The annual financial reporting period of the Group is January 1 until December 31.

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

b. Perubahan kebijakan akuntansi

Pada tanggal 1 Januari 2022, Grup menerapkan PSAK dan ISAK baru dan revisi yang efektif sejak tanggal tersebut. Perubahan kebijakan akuntansi Grup telah dibuat seperti yang disyaratkan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

Penerapan standar dan interpretasi yang baru dan direvisi berikut ini tidak menghasilkan perubahan besar terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk tahun keuangan saat ini atau sebelumnya:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis - Rujukan ke Kerangka Konseptual

Amendemen ini mengklarifikasi interaksi antara PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 dan Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan.

Secara umum, amendemen PSAK 22:

- Menambahkan deskripsi terkait "liabilitas dan liabilitas kontinjensi dalam ruang lingkup PSAK 57 atau ISAK 30".
- Mengklarifikasi liabilitas kontinjensi yang telah diakui pada tanggal akuisisi.
- Menambahkan definisi aset kontinjensi dan perlakuan akuntansinya.

Amendemen PSAK 22 ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan dan amendemen ini tidak diekspektasi memiliki dampak pada pelaporan keuangan Grup pada saat diadopsi untuk pertama kali.

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

b. Changes in accounting principles

On January 1, 2022, the Group adopted new and revised PSAK and ISAK that are mandatory for application from that date. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards and interpretations.

The adoption of the following new and revised standard and interpretation did not result in substantial changes to Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years:

- Amendments to PSAK 22: Business Combinations - Reference to Conceptual Frameworks

These amendments clarify the interactions between PSAK 22, PSAK 57, ISAK 30 and the Conceptual Framework of Financial Reporting.

In general, the amendments to PSAK 22:

- Add a description regarding "liabilities and contingent liabilities within the scope of PSAK 57 or ISAK 30".
- Clarifying the contingent liabilities recognized at the acquisition date.
- Adds definition of a contingent asset and its accounting treatment.

These amendments will become effective on January 1, 2022 with earlier application permitted and are not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)

Penerapan standar dan interpretasi yang baru dan direvisi berikut ini tidak menghasilkan perubahan besar terhadap kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material pada jumlah yang dilaporkan untuk tahun keuangan saat ini atau sebelumnya: (lanjutan)

- Amandemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontijensi, dan Aset Kontijensi tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak

Amandemen ini mengatur biaya-biaya untuk memenuhi kontrak merugi terdiri dari biaya yang terkait langsung dengan kontrak, dimana terdiri dari:

1. biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut, dan
2. alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak.

Amandemen ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan dan amandemen ini tidak diekspektasikan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Grup pada saat diadopsi untuk pertama kali.

- Penyesuaian Tahunan 2020 - PSAK 71: Instrumen Keuangan

Amandemen ini mengklarifikasi biaya yang diperhitungkan entitas dalam mengevaluasi apakah persyaratan yang dimodifikasi dari suatu liabilitas keuangan menyebabkan penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru. Biaya tersebut hanya mencakup yang dibayarkan atau diterima antara peminjam dan pemberi pinjaman, termasuk fee yang dibayarkan atau diterima baik oleh peminjam atau pemberi pinjaman atas nama pihak lain.

Amandemen ini berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022 dengan penerapan dini diperkenankan namun tidak diekspektasikan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Grup pada saat diadopsi untuk pertama kali.

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

**a. Changes in accounting principles
(continued)**

The adoption of the following new and revised standard and interpretation did not result in substantial changes to Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported for the current or prior financial years: (continued)

- *Amendments to PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets - Onerous Contract Fulfillment Costs*

These amendments provide that costs to fulfill an onerous contract consist of costs that are directly related to the contract, which consist of:

1. *incremental costs to fulfill the contract, and*
2. *allocation of other costs that are directly related to fulfilling the contract.*

These amendments are effective on January 1, 2022 with earlier application permitted and are not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

- *2020 Annual Improvements - PSAK 71: Financial Instruments*

The amendment clarifies the fees that an entity includes when assessing whether the modified terms of a financial liability required derecognition of the original financial liability and recognition of a new financial liability. These fees include only those paid or received between the borrower and the lender, including fees paid or received by either the borrower or lender on the other's behalf.

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2022 with earlier adoption permitted but not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut. Kendali diperoleh bila Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*, dan memiliki kemampuan untuk memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

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

- i. Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- ii. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- iii. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk memengaruhi jumlah imbal hasil.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain;
- ii. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- iii. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak, dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak.

Aset, liabilitas, penghasilan, dan beban atas entitas anak yang diakuisisi, atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

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

c. Principles of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2022 and for the year then ended. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee, and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

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

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

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

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

The Group reassesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary, and ceases when the Group loses control of the subsidiary.

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain ("PKL") diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup dan pada kepentingan nonpengendali, walaupun hasil di kepentingan nonpengendali ("KNP") mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan anak perusahaan agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antara anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Perubahan kepemilikan di anak perusahaan, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas anak perusahaan, maka:

- i. menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas Entitas Anak;
- ii. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- iii. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas; bila ada
- iv. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- v. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- vi. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi;
- vii. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam PKL ke laba rugi atau saldo laba, sebagaimana mestinya, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait;

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

c. Principles of consolidation (continued)

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

All intra-Group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it:

- i. derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;*
- ii. derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- iii. derecognizes the cumulative translation differences recorded in equity; if any*
- iv. recognizes the fair value of the consideration received;*
- v. recognizes the fair value of any investment retained;*
- vi. recognizes any surplus or deficit in profit or loss;*
- vii. reclassifies the parent's share of components previously recognized in OCI to profit or loss or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities;*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada entitas induk, yang disajikan dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas (dalam hal ini transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik).

d. Kombinasi bisnis dan goodwill

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi, dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi pada nilai wajar atau pada proporsi kepemilikan KNP atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung, dan disertakan dalam beban administrasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas (dalam hal ini transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik).

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

c. Principles of consolidation (continued)

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Losses of a non-wholly owned subsidiary are attributed to the NCI even if such losses result in a deficit balance for the NCI.

NCI represent the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries not attributable directly and indirectly to the parent entity, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and OCI and under the equity section of the consolidated statement of financial position, separately from the corresponding portion attributable to the owners of the parent entity.

A change in a parent's ownership interest in a subsidiary that does not result in a loss of control is accounted for as an equity transaction (i.e., a transaction with owners in their capacity as owners).

d. Business combination and goodwill

Business combination is recorded by using the acquisition method. Cost from acquisition is measured at the sum value of the consideration transferred, measured at fair value at the acquisition date, and the amount of each NCI on acquired parties. For each business combination, the acquirer measures the NCI on the acquired entity either at fair value or the proportion of NCI's ownership of net identifiable assets of the acquired entity. Costs incurred in respect of acquisition charged directly, and included in administrative expenses.

A change in a parent's ownership interest in a subsidiary that does not result in a loss of control is accounted for as an equity transaction (i.e., a transaction with owners in their capacity as owners).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

d. Kombinasi bisnis dan goodwill (lanjutan)

Grup menentukan bahwa mereka telah mengakuisisi bisnis ketika rangkaian aktivitas dan aset yang diakuisisi mencakup input dan proses substantif yang bersama-sama secara signifikan berkontribusi pada kemampuan untuk menghasilkan *output*. Proses yang diperoleh adalah substantif jika penting bagi kemampuan untuk terus menghasilkan *output*, dan input yang diperoleh mencakup tenaga kerja yang terorganisir dengan keterampilan, pengetahuan, atau pengalaman yang diperlukan untuk melakukan proses itu atau secara signifikan berkontribusi pada kemampuan untuk terus menghasilkan *output* dan dianggap unik atau langka atau tidak dapat diganti tanpa biaya, usaha, atau penundaan yang signifikan dalam kemampuan untuk terus menghasilkan *output*.

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

Imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali, dan penyelesaian selanjutnya adalah diperhitungkan dalam ekuitas. Pada tanggal 31 Desember 2022, imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yaitu instrumen keuangan, dan dalam lingkup PSAK 71: Instrumen Keuangan, diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 71. Imbalan kontinjensi lain yang tidak termasuk dalam PSAK 71 diukur sebesar nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

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

**d. Business combination and goodwill
(continued)**

The Group determines that it has acquired a business when the acquired set of activities and assets include an input and a substantive process that together significantly contribute to the ability to create outputs. The acquired process is considered substantive if it is critical to the ability to continue producing outputs, and the inputs acquired include an organized workforce with the necessary skills, knowledge, or experience to perform that process or it significantly contributes to the ability to continue producing outputs and is considered unique or scarce or cannot be replaced without significant cost, effort, or delay in the ability to continue producing outputs.

When the Company and its subsidiaries acquire a business, they classify and designate the identifiable financial assets acquired, and liabilities assumed in accordance with the contractual terms, economic conditions and other pertinent conditions as they exist at the acquisition date. If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree is re-measured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

Contingent consideration transferred by the acquirer is recognized at fair value on the acquisition date. Contingent consideration classified as equity is not re-measured, and its subsequent settlement is accounted for within equity. As of December 31, 2022, contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument, and within the scope of PSAK 71: Financial Instruments, is measured at fair value with the changes in fair value recognized in the profit or loss in accordance with PSAK 71. Other contingent consideration that is not within the scope of PSAK 71 is measured at fair value at each reporting date with changes in fair value recognized in profit or loss.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

d. Kombinasi bisnis dan goodwill (lanjutan)

Periode pengukuran adalah periode setelah tanggal akuisisi yang didalamnya Grup dapat melakukan penyesuaian atas jumlah sementara yang diakui dalam kombinasi bisnis tersebut. Selama periode pengukuran, Grup mengakui penambahan aset atau liabilitas bila terdapat informasi terbaru yang diperoleh mengenai fakta dan keadaan pada tanggal akuisisi, yang bila diketahui pada saat itu, akan menyebabkan pengakuan atas aset dan liabilitas pada tanggal tersebut.

Periode pengukuran berakhir pada saat pengakuisisi menerima informasi yang diperlukan mengenai fakta dan keadaan pada tanggal akuisisi atau mengetahui bahwa informasi lainnya tidak dapat diperoleh, namun tidak lebih dari satu tahun dari tanggal akuisisi.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan, dan jumlah setiap KNP atas selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh, dan liabilitas yang diambil alih.

Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui pada laba rugi sebagai keuntungan dari pembelian dengan diskon setelah sebelumnya manajemen melakukan penilaian atas identifikasi, dan nilai wajar dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada harga perolehan dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Grup yang diharapkan akan bermanfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan atas UPK tersebut.

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

**e. Business combination and goodwill
(continued)**

The measurement period is the period after the acquisition date during which the Group may adjust the provisional amounts recognized for a business combination. During the measurement period, the Group recognizes additional assets or liabilities if new information is obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date and, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

The measurement period ends as soon as the acquirer receives the information it was seeking about facts and circumstances that existed as of the acquisition date or learns that more information is not obtainable but shall not exceed one year from the acquisition date.

At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred, and the amount recognized for NCI over the net identifiable assets acquired, and liabilities assumed.

If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously assessing the identification, and fair value measurement of the acquired assets and the assumed liabilities.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired from a business combination, since the date of the acquisition is allocated to each Cash Generating Unit ("CGU") of the Group which is expected to benefit from the synergy of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired CGU is set up.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

d. Kombinasi bisnis dan goodwill (lanjutan)

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK, dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi UPK yang ditahan.

Kombinasi bisnis entitas sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepentingan, dimana selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dengan jumlah tercatat aset neto entitas yang diakuisisi diakui sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepentingan tersebut, unsur-unsur laporan keuangan dari entitas yang bergabung disajikan seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam kesepengendalian.

e. Restrukturisasi entitas sepengendali

Karena restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, sehingga aset maupun liabilitas yang dialihkan harus dicatat sebesar nilai buku karena penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of-interests*).

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan untuk periode dimana terjadi restrukturisasi dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah restrukturisasi telah terjadi sejak awal periode laporan keuangan yang disajikan. Selisih antara nilai tercatat investasi pada tanggal efektif dan harga pengalihan diakui sebagai bagian dari akun "Tambahan Modal Disetor" pada ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

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

**d. Business combination and goodwill
(continued)**

If *goodwill* has been allocated to CGU, and specific operation on CGU is discontinued, the *goodwill* associated with discontinued operations are included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal. The *goodwill* disposal is measured based on the relative value of discontinued operations and the portion retained CGU.

Business combinations under common control

Business combinations under common control are accounted for using the pooling-of-interests method, whereby the difference between the considerations transferred and the book value of the net assets of the acquiree is recognized as part of "Additional Paid-in Capital" account in the consolidated statement of financial position.

In applying the said pooling-of-interest method, the components of the financial statements of the combining entities are presented as if the combination has occurred since the beginning of the period of the combining entity become under common control.

e. Restructuring of entities under common control

Since a restructuring transaction among entities under common control does not result in a change of the economic substance of the ownership of assets, liabilities, ownership transfer shares or other instrument of ownership which are exchanged, assets or liabilities transferred must be recorded at book values as business combination using the pooling-of-interests method.

In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented for comparison purposes, are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the earliest period presented. The difference between the carrying values of the investments at the effective date and the transfer price is recognized as a part of the account "Additional Paid-in Capital" under equity in the consolidated statement of financial position.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**e. Restrukturisasi entitas sepengendali
(lanjutan)**

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali dicatat sesuai dengan PSAK 38 (2012): Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali. Dalam PSAK 38 (2012), pengalihan aset, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya dari entitas sepengendali tidak menghasilkan keuntungan atau kerugian bagi Perusahaan atau entitas individual dalam kelompok yang sama.

f. Transaksi dengan pihak berelasi

Grup mengungkapkan hubungan, transaksi dan saldo pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian.

Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Grup jika mereka:

- (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
- (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
- (iii) merupakan personil manajemen kunci Grup atau entitas induk dari Perusahaan.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

- a. langsung, atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (i) mengendalikan, dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian yang sama dengan Grup; (ii) memiliki kepentingan dalam Grup yang memberikan pengaruh signifikan atas Grup; atau (iii) memiliki pengendalian bersama atas Grup;
- b. pihak tersebut adalah entitas asosiasi Grup;
- c. pihak tersebut adalah ventura bersama dimana Grup sebagai *venturer*;
- d. pihak tersebut adalah anggota dari personil manajemen kunci Grup;
- e. pihak tersebut adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (a) atau (d);
- f. pihak tersebut adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau dimana hak suara signifikan dimiliki oleh, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (d) atau (e); atau;
- g. pihak tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup, atau entitas yang terkait dengan Grup.

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

**f. Restructuring of entities under common
control (continued)**

Acquisition or transfer of shares among entities under common control is accounted in accordance with PSAK 38 (2012): Business Combination of Entity under Common Control. Under PSAK 38 (2012), transfer of assets, liabilities, shares and other instruments of ownership of entities under common control does not result in a gain or loss to the Company or to the individual entity within the same group.

f. Transactions with related parties

The Group discloses related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated financial statements.

An individual or family member is related to the Group if it:

- (i) has control or joint control over the Group;
- (ii) has significant influence over the Group; or
- (iii) is a member of the key management personnel of the Group or the parent entity of the Company.

A party is considered to be related to the Group if:

- a. directly, or indirectly through one or more intermediaries, the party (i) controls, is controlled by, or is under common control within the Group; (ii) has an interest in the Group that gives significant influence over the Group; or (iii) has joint control over the Group;
- b. the party is an associate of the Group;
- c. the party is a joint venture in which the Group is a *venturer*;
- d. the party is a member of the key management personnel of the Group;
- e. the party is a close member of the family of any individual referred to in (a) or (d);
- f. the party is an entity that is controlled, jointly controlled or significantly influenced by or for which significant voting power in such entity resides with, directly or indirectly, any individual referred to in (d) or (e); or,
- g. the party is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of the Group, or of any entity that is a related party of the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

f. Transaksi dengan pihak berelasi (lanjutan)

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

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Kecuali diungkapkan khusus sebagai pihak berelasi, maka pihak-pihak lain yang disebutkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan pihak tidak berelasi.

g. Instrumen keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menambah nilai aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

Grup mengklasifikasi instrumen keuangan dalam bentuk aset dan liabilitas keuangan.

Aset keuangan

Pengakuan dan pengukuran awal

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"). Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan, dimana Grup telah menerapkan cara praktis, yaitu diukur pada harga transaksi yang ditentukan sesuai PSAK 72, seperti diungkapkan pada Catatan 2w.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai uji SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana mereka mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari penerimaan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

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

**f. Transactions with related parties
(continued)**

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

The transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those for transactions with unrelated parties.

Unless specifically identified as related parties, the parties disclosed in the notes to the consolidated financial statements are unrelated parties.

g. Financial instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Group classifies financial instruments to financial assets and liabilities.

Financial assets

Initial recognition and measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus transaction costs, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss ("FVTPL"). Trade receivables that do not contain a significant financing component, for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72, as disclosed in Note 2w.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVTOCI, it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest ("SPPI")' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:

- i. Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang),
- ii. Aset keuangan pada FVTOCI dengan reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang),
- iii. Aset keuangan pada FVTOCI tanpa reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif atas pelepasan (instrumen ekuitas), dan
- iv. FVTPL.

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung kepada klasifikasi masing-masing aset keuangan seperti berikut ini:

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- i. Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual, dan
- ii. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang merupakan SPPI dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan menjadi subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi termasuk piutang usaha dari pihak ketiga, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, dana yang dibatasi penggunaannya, dan investasi tersedia untuk dijual yang merupakan bagian dari aset tidak lancar lainnya.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent Measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in four categories:

- i. Financial assets at amortized cost (debt instruments),
- ii. Financial assets at FVTOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments),
- iii. Financial assets designated at FVTOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments), and
- iv. FVTPL.

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as described below:

Financial assets at amortized cost (debt instruments)

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- i. The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows, and
- ii. The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest ("EIR") method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes trade receivables from third parties, other receivables, due from related parties, restricted funds, and available-for-sale investments under other non-current assets.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung kepada klasifikasi masing-masing aset keuangan seperti berikut ini: (lanjutan)

Aset keuangan pada FVTOCI (instrumen utang)

Untuk instrumen utang yang diukur pada FVTOCI, pendapatan bunga, revaluasi mata uang asing dan kerugian penurunan nilai atau pembalikan diakui dalam laporan laba rugi, dan dihitung dengan cara yang sama seperti untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui di PKL. Pada saat penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di PKL direklasifikasi ke laba rugi.

Instrumen utang Grup yang diukur pada FVTOCI termasuk investasi pada instrumen utang dengan kuotasi yang termasuk dalam aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan pada FVTOCI tanpa reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif setelah pelepasan (instrumen ekuitas)

Pada pengakuan awal, Grup dapat memilih untuk menetapkan klasifikasi yang tidak terbatalan atas investasi pada instrumen ekuitas sebagai FVTOCI jika memenuhi definisi ekuitas sesuai PSAK 50 dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan atas basis instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian atas aset keuangan ini tidak pernah direklasifikasi ke laba rugi dan aset keuangan ini tidak menjadi subjek penurunan nilai. Dividen diakui sebagai penghasilan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Grup mendapatkan keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah tercatat di PKL. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui PKL tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Grup memilih untuk mengklasifikasi secara tak terbatalan investasi ekuitas yang tidak terdaftar di bursa masuk dalam kategori ini.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent Measurement (continued)

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as described below: (continued)

Financial assets at FVTOCI (debt instruments)

For debt instruments at FVTOCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in the statement of profit or loss, and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost. The remaining fair value changes are recognized in OCI. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss.

The Group's debt instruments at FVTOCI includes investments in quoted debt instruments included under other non-current financial assets.

Financial assets designated at FVTOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments)

Upon initial recognition, the Group can elect to classify irrevocably its investments in equity instruments at FVTOCI when they meet the definition of equity under PSAK 50 and are not held for trading. The classification is determined on an instrument-by-instrument basis.

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss and these financial assets are not subject to impairment assessment. Dividends are recognized as other income in the profit or loss when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI. Equity instruments designated at fair value through OCI are not subjected to impairment assessment.

The Group elected to classify irrevocably its non-listed equity investments under this category.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung kepada klasifikasi masing-masing aset keuangan seperti berikut ini: (lanjutan)

Aset Keuangan pada FVTPL

Aset keuangan pada FVTPL tercatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan neto nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Kategori ini termasuk instrumen derivatif dan investasi ekuitas yang diperdagangkan di bursa efek yang mana oleh Grup diklasifikasikan secara takterbatalkan pada FVTOCI. Dividen atas investasi ekuitas yang tercatat di bursa diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak atas pembayaran telah ditetapkan.

Derivatif melekat dalam kontrak hibrida, dengan liabilitas keuangan atau kontrak utama non-keuangan, dipisahkan dari kontrak utamanya dan dicatat sebagai derivatif terpisah jika: karakteristik ekonomi dan risiko tidak berkaitan erat dengan kontrak utamanya; instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan derivatif melekat akan memenuhi definisi derivatif; dan kontrak hibrida ini tidak diukur pada FVTPL. Derivatif melekat diukur pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi. Penilaian ulang hanya terjadi jika terdapat perubahan baik dalam persyaratan kontrak yang secara signifikan mengubah arus kas yang sebaliknya akan diperlukan, atau reklasifikasi aset keuangan diluar dari kategori FVTPL.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent Measurement (continued)

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as described below: (continued)

Financial assets at FVTPL

Financial assets at FVTPL are carried in the statement of financial position at fair value with net changes in fair value recognized in the statement of profit or loss.

This category includes derivative instruments and listed equity investments which the Group had not irrevocably elected to classify at FVTOCI. Dividends on listed equity investments are recognized as other income in the statement of profit or loss when the right of payment has been established.

A derivative embedded in a hybrid contract, with a financial liability or non-financial host, is separated from the host and accounted for as a separate derivative if: the economic characteristics and risks are not closely related to the host; a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative; and the hybrid contract is not measured at FVTPL. Embedded derivatives are measured at fair value with changes in fair value recognized in profit or loss. Reassessment only occurs if there is either a change in the terms of the contract that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required or a reclassification of a financial asset out of the FVTPL category.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

Aset keuangan (atau, sesuai dengan kondisinya, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapuskan dari laporan posisi keuangan konsolidasian Grup) ketika:

- i. Hak untuk menerima arus kas dari aset telah berakhir; atau
- ii. Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga berdasarkan kesepakatan 'pass-through', dan salah satu dari (a) Grup telah mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan maupun tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat atas aset, tetapi telah mengalihkan kendali atas aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan 'pass-through', Grup mengevaluasi jika, dan sejauh mana, Grup masih mempertahankan risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Ketika Grup tidak mengalihkan maupun seluruh risiko dan manfaat atas aset dipertahankan secara substansial, maupun tidak mengalihkan kendali atas aset, Grup tetap mengakui aset yang dialihkan sebesar keterlibatan berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan basis yang mencerminkan hak dan kewajiban yang masih dipertahankan oleh Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer, diukur pada nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat awal aset dan jumlah maksimum imbalan yang dibutuhkan oleh Grup untuk membayar kembali.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- i. The rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- ii. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai

Grup mengakui penyisihan Kerugian Kredit Ekspetasian ("ECL") untuk semua instrumen utang yang bukan diukur pada FVTPL dan kontrak jaminan keuangan. ECL ditentukan atas perbedaan antara arus kas kontraktual menurut kontrak, dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Grup, yang didiskontokan dengan perkiraan SBE orisinal. Arus kas yang diharapkan mencakup setiap arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perbaikan kredit lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam ketentuan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, ECL diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan ("ECL" 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, tanpa mempertimbangkan waktu gagal bayar ("ECL" sepanjang umurnya).

Karena piutang usaha dan piutang lain-lainnya tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan ECL. Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Untuk instrumen utang pada FVTOCI, Grup menerapkan risiko kredit rendah yang disederhanakan. Setiap tanggal pelaporan, Grup mengevaluasi apakah instrumen utang tersebut dianggap memiliki risiko kredit rendah dengan menggunakan semua informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau usaha yang berlebihan. Dalam melakukan evaluasi tersebut, Grup menilai kembali peringkat kredit internal dari instrumen utang tersebut.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment

The Group recognizes an allowance for Expected Credit Loss ("ECL") for all debt instruments not held at FVTPL and financial guarantee contracts. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract, and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original EIR. The expected cash flows include any cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognized in two stages. When there have been significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month "ECL"). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime "ECL").

Because its trade and other receivables do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

For debt instruments at FVTOCI, the Group applies the low credit risk simplification. At every reporting date, the Group evaluates whether the debt instrument is considered to have low credit risk using all reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort. In making that evaluation, the Group reassesses the internal credit rating of the debt instrument.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai (lanjutan)

Grup menganggap aset keuangan dalam gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 12 bulan dari tanggal jatuh tempo. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan menjadi gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa besar kemungkinan Grup tidak menerima jumlah kontraktual terutang secara penuh sebelum memperhitungkan perbaikan kredit yang dimiliki oleh Grup. Aset keuangan dihapuskan jika tidak terdapat ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Liabilitas keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, utang dan pinjaman atau derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai pada lindung nilai yang efektif, sesuai dengan kondisinya.

Semua liabilitas keuangan diakui pada nilai wajar saat pengakuan awal, dan dalam hal liabilitas keuangan diklasifikasi sebagai utang dan pinjaman, diakui pada nilai wajar setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Grup menetapkan liabilitas keuangannya sebagai utang dan pinjaman, seperti utang usaha dan lain-lain, beban akrual, utang pihak berelasi, utang bank, dan wesel bayar.

Pengukuran Selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

Liabilitas keuangan pada FVTPL

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL mencakup liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, dan liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL yang ditetapkan saat pengakuan awal.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment (continued)

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 12-months past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

Financial Liabilities

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at FVTPL, loans and borrowings, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

All financial liabilities are recognized initially at fair value, and in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group designates its financial liabilities as loans and borrowings, such as trade and other payables, accrued expenses, due to related parties, bank loans, and notes payable.

Subsequent Measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

Financial liabilities at FVTPL

Financial liabilities at FVTPL include financial liabilities held for trading, and financial liabilities designated upon initial recognition as at FVTPL.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada FVTPL (lanjutan)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan, jika liabilitas keuangan tersebut diperoleh untuk tujuan dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini juga mencakup instrumen keuangan derivatif yang dilakukan oleh Grup dimana instrumen derivatif tersebut tidak ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL yang ditetapkan saat pengakuan awal harus memenuhi kriteria dalam PSAK 71, dan ditetapkan pada tanggal pengakuan awal. Grup tidak menetapkan liabilitas keuangan apapun sebagai liabilitas yang diukur pada FVTPL.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman)

(i) Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang berbunga diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah, dari pokok pinjaman terkait, dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya maupun melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

Subsequent Measurement (continued)

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below: (continued)

Financial liabilities at FVTPL (continued)

Financial liabilities are classified as held for trading if they are incurred for the purpose of repurchasing in the near term. This category also includes derivative financial instruments entered into by the Group that are not designated as hedging instruments in hedge relationships as defined by PSAK 71. Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments.

Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the statement of profit or loss.

Financial liabilities designated upon initial recognition at FVTPL are designated at the initial date of recognition, and only if the criteria in PSAK 71 are satisfied. The Group has not designated any financial liability as at FVTPL.

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings)

(i) Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loans and borrowings are measured at amortized acquisition costs using EIR method. At the reporting dates, accrued interest is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section. Gains and losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman) (lanjutan)

(i) Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga (lanjutan)

Biaya amortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas akuisisi dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laba rugi dan PKL konsolidasian.

(ii) Utang dan Akrua

Liabilitas untuk utang usaha dan utang lain-lain jangka pendek, dan beban akrual dinyatakan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian Pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi dan PKL konsolidasian.

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

g. Financial instruments (continued)

Financial Liabilities (continued)

Subsequent Measurement (continued)

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below: (continued)

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings) (continued)

(i) Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings (continued)

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the consolidated profit or loss and OCI.

(ii) Payables and Accruals

Liabilities for current trade and other payable, and accrued expenses are stated at carrying amounts (notional amounts), which approximate their fair values.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged or cancelled or expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated profit or loss and OCI.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

h. Kas dan setara kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang terdiri dari kas dan bank serta deposito jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan, yang tidak dibatasi penggunaannya atau tidak digunakan sebagai jaminan atas utang yang dapat segera dikonversikan menjadi kas dalam jumlah yang dapat ditentukan dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan diklasifikasikan sebagai "Setara Kas". Bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminakan disajikan sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lainnya".

i. Persediaan

Properti yang diperoleh atau yang sedang dalam penyelesaian untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, tidak untuk sewa atau kenaikan nilai, merupakan persediaan.

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata, kecuali untuk persediaan lainnya ditentukan dengan metode *first-in, first-out* ("FIFO").

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

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

g. Financial instruments (continued)

Offsetting of Financial Instruments

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

h. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statements of consolidated financial position comprise cash on hand and in banks and short-term deposits with a maturity of three months or less at the time of placement, which are not restricted as to withdrawal or are not pledged as collateral for loans that are readily convertible to a known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in value are classified as "Cash Equivalents". Cash in banks and time deposits which are restricted or pledged are presented as part of "Other Non-Current Assets".

i. Inventories

Properties acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, are held as inventories.

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined by the average method, except for other inventories the cost of which is determined using the *first-in, first-out* ("FIFO") method.

The cost of land under development consists of cost of land for development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs, if any. At the time of sale, total project costs are allocated proportionately based on their respective areas.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

i. Persediaan (lanjutan)

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

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

Biaya perolehan apartemen dan kantor yang sudah dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembang apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dan kantor dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen dan kantor menggunakan metode area yang dapat dijual.

Untuk proyek properti residensial, pada saat pengembangan dan pembangunan infrastruktur dilaksanakan, akun ini direklasifikasi ke akun persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat penyelesaian pengembangan dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan dasar, Grup akan melakukan revisi biaya.

Persediaan lainnya seperti makanan, minuman dan persediaan lain-lain sehubungan dengan kegiatan operasional hotel dan klub olahraga dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*).

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

i. Inventories (continued)

The development cost, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable area, is allocated to the saleable area.

The cost of buildings under construction is transferred to houses and shophouses available for sale when the construction is substantially completed.

The cost of apartment and office under construction consists of the cost of developed land, construction costs, borrowing costs and other costs related to the development of the apartment and office. Costs capitalized to apartment and office under construction are allocated to each apartment and office unit using the saleable area method.

For residential property project, at the time development and construction of infrastructures are done, this account is reclassified to inventories. For commercial property project, upon the completion of development and construction of infrastructure, this account either remains as part of inventories or is reclassified to fixed assets or investment property, whichever is more appropriate.

Assessment of the estimation cost is reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. If there is a change, the Group will revise the cost.

Other inventories consist of food, beverages and others which are related to operational activities of the Group's hotel, club house and hospital are stated at the lower of cost or net realizable value.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

i. Persediaan (lanjutan)

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan PKL konsolidasian.

Komisi yang tidak dapat dikembalikan yang dibayarkan kepada agen penjualan atas penjualan unit real estat dibebankan pada saat dibayar.

j. Biaya dibayar dimuka

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Dana yang dibatasi penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang diperoleh dari bank melalui metode penjualan Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), dan Kredit Pemilikan Kantor ("KPO") yang dibatasi penggunaannya oleh Grup sampai penyelesaian konstruksi tahap-tahap tertentu dicapai tergantung pada kesepakatan dengan bank terkait.

l. Investasi pada entitas asosiasi dan pengaturan bersama

Entitas asosiasi adalah entitas yang terhadapnya Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

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

i. Inventories (continued)

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money, if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the consolidated statement of profit or loss and OCI.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

j. Prepaid expenses

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using straight-line method.

k. Restricted funds

Restricted funds represent funds obtained from the bank through the Company's House Financing Credit facility ("KPR"), Apartment's Financing Credit facility ("KPA"), and Office's Financing Credit facility ("KPO") sales method which are restricted for use by the Group until gradual stages of completion of construction are completed depending on agreement with related banks.

l. Investment in associates and joint arrangements

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**I. Investasi pada entitas asosiasi dan
pengaturan bersama (lanjutan)**

Suatu pengaturan bersama meliputi operasi bersama atau ventura bersama.

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.

Operator Bersama mencatat aset, liabilitas, pendapatan, dan beban terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama sesuai dengan SAK yang dapat diterapkan untuk aset, liabilitas, pendapatan, dan beban tertentu.

Ventura bersama adalah jenis pengaturan bersama dimana pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan tersebut memiliki hak atas aset bersih ventura bersama tersebut. Pengendalian bersama adalah pembagian pengendalian yang disetujui secara kontrak dari suatu perjanjian, yang hanya ada bila keputusan tentang kegiatan yang relevan memerlukan persetujuan penuh dari pihak yang memiliki pengendalian bersama.

Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan atau pengendalian bersama adalah serupa dengan yang diperlukan untuk menentukan pengendalian atas entitas anak. Investasi Grup pada entitas asosiasi dan ventura bersama dicatat dengan menggunakan metode ekuitas.

Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* sehubungan dengan entitas asosiasi atau ventura bersama termasuk dalam nilai tercatat investasi dan tidak diuji untuk penurunan nilai secara terpisah.

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

**I. Investment in associates and joint
arrangements (continued)**

A joint arrangement is either a joint operation or a joint venture.

A joint operator shall recognise 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.

A joint operator shall account for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in a joint operation in accordance with the SAKs applicable to the particular assets, liabilities, revenues and expenses.

A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

The considerations made in determining significant influence or joint control are similar to those necessary to determine control over subsidiaries. The Group's investments in its associate and joint venture are accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognized at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognize changes in the Group's share of net assets of the associate since the acquisition date. *Goodwill* relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is the investment and is not tested for impairment separately.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**I. Investasi pada entitas asosiasi dan
pengaturan bersama (lanjutan)**

Laporan laba rugi dan PKL konsolidasian mencerminkan bagian Grup atas hasil usaha entitas asosiasi atau ventura bersama. Setiap perubahan PKL dari *investee* tersebut disajikan sebagai bagian dari PKL. Apabila telah terjadi perubahan yang diakui secara langsung dalam ekuitas entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika ada, dalam laporan perubahan ekuitas. Keuntungan dan kerugian yang belum direalisasi akibat transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut dieliminasi sesuai kepentingan entitas asosiasi atau ventura bersama.

Laporan keuangan entitas asosiasi atau ventura bersama disusun untuk periode pelaporan yang sama dengan Grup. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan untuk menerapkan kebijakan akuntansi sesuai dengan kebijakan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah perlu untuk mengakui kerugian penurunan nilai atas investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama. Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah ada bukti objektif bahwa investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama mengalami penurunan nilai.

Jika ada bukti tersebut, Grup menghitung jumlah penurunan nilai sebagai selisih antara jumlah yang dapat dipulihkan dari entitas asosiasi atau ventura bersama dan nilai tercatatnya, dan kemudian mengakui kerugian tersebut dalam 'Bagian laba dari perusahaan asosiasi dan ventura bersama' dalam laporan laba rugi.

Setelah kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi atau pengendalian bersama atas ventura bersama tersebut, Grup mengukur dan mengakui investasi yang ditahan pada nilai wajarnya. Selisih antara jumlah tercatat entitas asosiasi atau ventura bersama dengan kehilangan pengaruh signifikan atau pengendalian bersama dan nilai wajar investasi yang ditahan dan hasil pelepasan diakui dalam laba rugi.

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

**I. Investment in associates and joint
arrangements (continued)**

The consolidated statement of profit or loss and OCI reflects the Group's share of the results of operations of the associate or joint venture. Any change in OCI of those investees is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognized directly in the equity of the associate or joint venture, the Group recognizes its share of any changes, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an impairment loss on its investment in its associate or joint venture. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate or joint venture is impaired.

If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate or joint venture and its carrying value, and then recognizes the loss within 'Share of profit of an associate and a joint venture' in the statement of profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over the joint venture, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence or joint control and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

m. Klasifikasi lancar dan tidak lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal;
- ii) untuk diperdagangkan;
- iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
- iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset dan liabilitas tidak lancar.

n. Tanah untuk pengembangan

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya perolehan tanah, dipindahkan ke "Tanah dalam pengembangan" pada saat pengembangan dan konstruksi dilakukan.

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

m. Current and non-current classification

The Group presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii) held primarily for the purpose of trading,
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or
- iv) cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i) expected to be settled in the normal operating cycle;
- ii) held primarily for the purpose of trading;
- iii) due to be settled within 12 months after the reporting period; or
- iv) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

n. Land for development

Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land for development, consisting of acquisition cost of land, is transferred to the "Land under development" at the time development and construction commences.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

o. Aset tetap

Aset tetap, kecuali tanah yang tidak disusutkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan. Biaya perolehan aset tetap meliputi: (a) harga pembelian, (b) biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisinya sekarang, dan (c) estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan dan restorasi lokasi aset (jika ada). Setiap bagian dari aset tetap dengan biaya perolehan yang signifikan terhadap total biaya perolehan aset, disusutkan secara terpisah.

Pada saat pembaruan dan perbaikan yang signifikan dilakukan, biaya tersebut diakui ke dalam nilai tercatat (*carrying amount*) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi berjalan.

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

	<u>Tahun/Years</u>
Bangunan dan prasarana	5-50
Peralatan dan perabot	4-5
Lapangan golf	20
Kendaraan	5-8
Peralatan medis	8

Jumlah tercatat aset ini direviu atas penurunan nilai jika terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan PKL konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

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

o. Fixed assets

Fixed assets, except for land which is not depreciated, are stated at cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any. Land is stated at cost and is not depreciated. The cost of an item of fixed assets includes: (a) purchase price, (b) any costs directly attributable to bringing the asset to its present location and condition, and (c) the initial estimate of the cost of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located (if any). Each part of an item of fixed assets with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately.

When significant renewals and repairs are performed, their costs are recognized in the carrying amount of the fixed assets as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are charged directly to current operations.

Depreciation of an asset is commenced when the asset is available for use in the manner intended by the Group and is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follow:

<i>Buildings and infrastructures</i>
<i>Furniture and fixtures</i>
<i>Golf courses</i>
<i>Vehicles</i>
<i>Medical equipment</i>

The carrying amounts of these assets are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and OCI in the year the asset is derecognized.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

o. Aset tetap (lanjutan)

Pada setiap akhir periode pelaporan, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif. Perubahan dalam umur manfaat aset yang diharapkan dan nilai sisa menjadi pertimbangan untuk modifikasi periode depresiasi dan jumlah terdepresiasi yang diperlakukan sebagai perubahan dalam estimasi akuntansi.

Aset dalam penyelesaian merupakan akumulasi biaya bahan dan biaya terkait lainnya sampai dengan tanggal dimana aset tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan. Biaya-biaya tersebut direklasifikasi ke aset tetap yang bersangkutan ketika aset tersebut siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

Bila nilai tercatat suatu aset melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali, maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut, yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai.

Tanah termasuk biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat masa berlakunya selesai.

Biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB dan HP ditangguhkan dan diamortisasi yang lebih pendek antara umur hukum hak atas tanah dan umur ekonomi tanah, dan disajikan sebagai bagian dari akun "Aset Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

p. Properti investasi

Properti investasi Grup terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Grup untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

o. Fixed assets (continued)

The residual values, useful life and methods of depreciation of fixed assets are reviewed, and adjusted prospectively if appropriate, at the end of each financial period. Changes in the expected useful life of assets and residual value are considered to modify the depreciation period and depreciable amount which are treated as changes in accounting estimates.

Construction in progress represents the accumulated costs of materials and other relevant costs up to the date when the asset is complete and ready for use. These costs are reclassified to the respective fixed asset accounts when the asset is ready for its intended use.

When the carrying amount of an asset exceeds its estimated recoverable amount, the asset is written down to its estimated recoverable amount, which is determined as the higher of the net selling price and value in use.

Land including legal cost of land rights in the form of Right to Cultivate ("Hak Guna Usaha" or "HGU"), Right to Build ("Hak Guna Bangunan" or "HGB") and Right to Use ("Hak Pakai" or "HP") when the land rights were acquired initially, is stated at cost and not amortized as the management is of the opinion that it is probable the titles of land rights can be renewed/extended upon expiration.

The extension or the legal renewal costs of land rights in the form of HGU, HGB and HP are deferred and amortized over the shorter between the land rights' legal life and the economic life of the land, and presented as part of "Other Non-current Assets" account in the consolidated statement of financial position.

p. Investment properties

Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group 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 ordinary course of business.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

p. Properti investasi (lanjutan)

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Penyusutan bangunan dan prasarana dihitung dengan menggunakan metode garis lurus atas taksiran masa manfaat ekonomis selama 20-50 tahun.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi dikreditkan atau dibebankan dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan.

Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Grup menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan sendiri menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

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

p. Investment properties (continued)

Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on their usage.

Depreciation of buildings and infrastructures is computed using the straight-line method over their estimated useful life ranging from 20-50 years.

An investment property should be derecognized upon 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 of an investment property is credited or charged to the consolidated statement of profit or loss and OCI in the year the asset is derecognized.

Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.

Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sell.

For a transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group records the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

q. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung pada perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual sesuai dengan maksudnya dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadinya. Biaya pinjaman dapat meliputi beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga yang ditanggung Grup sehubungan dengan pinjaman dana.

Beban bunga yang dikapitalisasi dihitung menggunakan biaya pinjaman rata-rata tertimbang Grup setelah penyesuaian pinjaman yang terkait dengan pembangunan spesifik. Ketika pinjaman telah dikaitkan dengan pembangunan spesifik, jumlah yang dikapitalisasi adalah sebesar beban bunga kotor yang terjadi dikurangi dengan penghasilan atas investasi sementara yang dilakukan. Beban bunga dikapitalisasi dari awal pekerjaan pembangunan sampai dengan tanggal penyelesaian, yaitu ketika pekerjaan pembangunan telah selesai secara substansial.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan sementara jika aktivitas pembangunan terganggu untuk waktu yang berkelanjutan. Beban bunga juga dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan dari properti yang diperoleh secara spesifik untuk pembangunan, tetapi hanya atas aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan properti sedang dalam penyelesaian.

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

q. Borrowing costs

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the related asset. Other borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred. Borrowing costs may include interest, finance expenses in respect of finance leases and foreign exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as adjustment to interest costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

The interest capitalized is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. When borrowings are associated with specific developments, the amount capitalized is the gross interest incurred on those borrowings less any investment income arising on their temporary investment. Interest is capitalized from the commencement of the development of work until the date of practical completion, i.e., when substantially all of the development work is completed.

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing costs have occurred. Capitalization of borrowing costs ceases when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Interest is also capitalized on the purchase cost of a site property acquired specifically for development, but only where activities necessary to prepare the asset for development are in progress.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

r. Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset (yaitu aset tak berwujud dengan umur manfaat tidak terbatas, atau aset tak berwujud yang belum dapat digunakan) diperlukan, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset adalah nilai yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan nilainya menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Rugi penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan diakui pada laporan laba rugi dan PKL konsolidasian sebagai "rugi penurunan nilai".

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

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain *goodwill* mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Untuk aset selain *goodwill*, penilaian dilakukan pada akhir setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau UPK tersebut.

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

r. Impairment of non-financial assets

At the end of each reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for assets (i.e., an intangible asset with an indefinite useful life, or an intangible asset not yet available for use) is required, the recoverable amount is estimated for the individual asset.

The recoverable amount of an asset is the higher of the asset's fair value less costs to sell and its value in use, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or group of assets. Where the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. Impairment losses of continuing operations are recognized in the consolidated statement of profit or loss and OCI as "impairment losses".

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

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset other than goodwill may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset.

For assets excluding goodwill, an assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the asset's or CGU's recoverable amount is estimated.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

**r. Penurunan nilai aset non-keuangan
(lanjutan)**

Goodwill diuji untuk penurunan nilai setiap tahun dan ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai bagi *goodwill* ditetapkan dengan menentukan jumlah tercatat tiap UPK (atau kelompok UPK) terkait dari *goodwill* tersebut. Jika jumlah terpulihkan UPK kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai diakui. Rugi penurunan nilai terkait *goodwill* tidak dapat dibalik pada tahun berikutnya.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi dan PKL konsolidasian sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui pada periode sebelumnya untuk aset akan dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, nilai tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat yang akan ditentukan, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya.

Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

Manajemen berpendapat bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai pada aset tetap dan aset non-keuangan tidak lancar lainnya yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022.

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

**r. Impairment of non-financial assets
(continued)**

Goodwill is tested for impairment annually and when circumstances indicate that the carrying value may be impaired. Impairment is determined for goodwill by assessing the recoverable amount of each CGU (or group of CGUs) to which the goodwill relates. Where the recoverable amount of the CGU is less than their carrying amount, an impairment loss is recognized. Impairment losses relating to goodwill cannot be reversed in future years.

Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the consolidated statements of profit or loss and OCI under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount.

The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years.

Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and OCI. After such a reversal, the depreciation charge on the asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

Management believes that there is no indication of impairment in values for fixed assets and other non-current non-financial assets presented in the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

s. Sewa

Grup menilai pada saat inisiasi kontrak apabila kontrak tersebut adalah, atau mengandung, sewa. Yaitu, bila kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Grup sebagai penyewa

Grup menerapkan pendekatan pengakuan dan pengukuran tunggal untuk semua sewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang mewakili hak untuk menggunakan aset pendasar.

Aset hak-guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu tanggal aset pendasar tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada harga perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, serta disesuaikan dengan pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna mencakup jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang terjadi, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan dikurangi setiap insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna disusutkan dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Jika kepemilikan aset pendasar sewa beralih ke Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka penyusutan aset hak-guna dihitung menggunakan estimasi masa manfaat aset. Aset hak-guna juga dievaluasi untuk penurunan nilai.

Liabilitas sewa

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa.

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

s. Leases

The Group assesses at contract inception whether a contract is, or contains, a lease. That is, if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration.

The Group as lessee

The Group applies a single recognition and measurement approach for all leases, except for short-term leases and leases of low-value assets. The Group recognizes lease liabilities to make lease payments and right-of-use assets representing the right to use the underlying assets.

Right-of-use assets

The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the lease term.

If ownership of the leased asset transfers to the Group at the end of the lease term or the cost reflects the exercise of a purchase option, depreciation is calculated using the estimated useful life of the asset. The right-of-use assets are also assessed for impairment.

Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

s. Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa (lanjutan)

Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang secara wajar pasti dilaksanakan oleh Grup dan pembayaran pinalti untuk mengakhiri sewa, jika masa sewa merefleksikan adanya opsi dapat mengakhiri sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban pada periode terjadinya peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran tersebut.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan Suku Bunga Pinjaman Inkremental ("SBPI") pada tanggal permulaan sewa karena suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat langsung ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah kewajiban sewa ditingkatkan untuk mencerminkan akresi bunga (atas efek diskonto) dan dikurangi untuk pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika terdapat modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa, atau perubahan penilaian atas opsi untuk membeli aset pendasar.

Sewa jangka pendek dan sewa dengan aset bernilai rendah

Grup menerapkan pengecualian pengakuan sewa jangka pendek untuk sewa yang jangka waktu sewanya pendek (yaitu, sewa yang memiliki jangka waktu sewa 12 bulan atau kurang dari tanggal permulaan dan tidak memiliki opsi beli). Grup juga menerapkan pengecualian pengakuan sewa dengan aset bernilai rendah untuk sewa yang aset pendasarnya 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.

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

s. Leases (continued)

Lease liabilities (continued)

The lease payments include fixed payments (including in-substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate, and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses its Incremental Borrowing Rate ("IBR") at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the lease payments or a change in the assessment of an option to purchase the underlying asset.

Short-term leases and leases of low-value assets

The Group applies the short-term lease recognition exemption to its short-term leases (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). The Group also applies the lease of low-value assets recognition exemption to leases that are considered to be low value. Lease payments on short-term leases and leases of low-value underlying assets are recognized as expense on a straight-line basis over the lease term.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

s. Sewa (lanjutan)

Grup sebagai pesewa

Sewa yang dalam pengaturannya Grup tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan diakui sebagai bagian dari pendapatan usaha pada laba rugi karena sifatnya. Biaya langsung awal yang terjadi dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontijensi diakui sebagai pendapatan pada periode perolehannya.

t. Aset dan liabilitas pengampunan pajak

Grup telah menerapkan PSAK 70 yang memberikan dua kriteria opsi terkait pencatatan, penyajian dan pengakuan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Kriteria opsi pertama terdiri dari:

- i. Grup mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak berdasarkan nilai perolehan yang dilaporkan dalam surat keterangan pengampunan pajak;
- ii. Selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak dicatat sebagai tambahan modal disetor;
- iii. Beban pajak yang dibayarkan sebagai uang tebusan dicatat dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian;
- iv. Pengukuran atas aset dan liabilitas setelah pengakuan awal mengacu pada PSAK yang relevan dan dapat diukur kembali ke nilai wajar tetapi tidak diharuskan; dan
- v. Grup menyajikan aset dan liabilitas pengampunan pajak secara terpisah dari akun lainnya tetapi menyediakan opsi untuk mereklasifikasi ke akun-akun tertentu jika memenuhi persyaratan tertentu berdasarkan PSAK 70.

Opsi kedua memberikan opsi untuk mengikuti PSAK lain yang relevan dan bersifat retrospektif.

Grup telah memilih untuk menggunakan opsi pertama dan berlaku secara prospektif.

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

s. Leases (continued)

The Group as lessor

Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Lease income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in other operating income in the profit or loss due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as lease income. Contingent rents are recognized as revenue in the period in which they are earned.

t. Tax amnesty assets and liabilities

The Group has applied PSAK 70, which provides two options criteria related to the recording, presentation and disclosures in the consolidated financial statements.

The first option criteria consist of:

- i. The Group recognize tax amnesty of assets and liabilities based on acquisition value that has been reported in the tax forgiveness certificate;
- ii. The difference between tax amnesty of assets and liabilities are recorded as additional paid-in capital;
- iii. Tax expense paid as a ransom is recorded on the consolidated statement of profit or loss and OCI;
- iv. Measurement of assets and liabilities after initial recognition refers to the relevant PSAK and can be remeasured to fair value but not required; and
- v. The Group presents tax amnesty of assets and liabilities separately from other accounts but provides the options to reclassify to certain accounts if they meet certain conditions on accordance with PSAK 70.

The second option provides an option to follow other relevant and retrospective PSAK's.

The Group has chosen to apply the first option and is applied prospectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Perpajakan

Grup telah menetapkan PSAK 46 (Revisi 2014): Pajak Penghasilan.

Pajak final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan berdasarkan nilai kontrak. Berdasarkan PSAK 46 tersebut di atas, pajak penghasilan final di luar cakupan PSAK 46. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui. Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kaveling, rumah, bangunan komersial, apartemen dan pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka sebagai pos tersendiri.

Menurut Undang-undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 ("PP 71/2008") tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 ("PP 34/2016") tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan. Pendapatan bunga dari bank dan deposito berjangka dikenakan pajak final sebesar 20%.

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

u. Taxation

The Group has adopted PSAK 46 (Revised 2014): Income Tax.

Final tax

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognizing losses. The calculation of final tax based on invoice of contract amount. Based on PSAK 46 above, final tax excluded from this PSAK's. Hence, there is no deferred tax assets/liabilities recognition. By applying the revised PSAK, the Group has decided to present all of the final tax arising from sales of landlots, houses, shops, apartment and interest income from bank and time deposits as separate line item.

According to Law No. 12 year 1994, the value of the transfer is the highest value among the values under the Deed of Assignment and the Tax Object Sales Value of related land and/or buildings.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subjected to a final tax of 10% from related income. On November 4, 2008, the President of the Republic of Indonesia and the Minister of Law and Human Rights signed Government Regulation No. 71/2008 ("PP No. 71/2008") effective January 1, 2009, the income of a taxpayer from transactions of transferring rights on land and/or building, is subjected to final tax of 5% from the sales or transfer, which has been replaced by Government Regulation No. 34/2016 ("PP 34/2016") dated August 8, 2016. Effective September 8, 2016, income from the transfer of land or buildings are subjected to final tax amounting to 2.5% of the value of the sale or transfer. Interest income from bank and time deposits are subjected to final tax amounting to 20%.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak penghasilan kini untuk tahun berjalan dan tahun sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak Penghasilan - Neto" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban Pajak Penghasilan - Neto".

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diakui sebagai penghasilan atau beban dalam operasi periode berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembelanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil Perusahaan sehubungan dengan situasi dimana interpretasi diperlukan untuk peraturan perpajakan yang terkait dan menetapkan provisi jika diperlukan.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia menandatangani UU No.7/2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan", yang menerapkan, antara lain, tarif pajak penghasilan badan sebagai berikut:

- a. sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 (sebelumnya 20% yang diatur dalam Perppu No.1 Tahun 2020 tertanggal 31 Maret 2020).
- b. Perusahaan Terbuka dalam negeri dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada bursa efek di Indonesia paling sedikit 40% dan memenuhi persyaratan tertentu sesuai dengan peraturan pemerintah, dapat memperoleh tarif sebesar 3% lebih rendah dari tarif pada butir a di atas.

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

u. Taxation (continued)

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority. Current tax expense is determined based on the taxable profit for the year computed using the subjected prevailing tax rates.

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of "Income Tax Expense - Net" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presented interest/penalty, if any, as part of "Income Tax Expense - Net".

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

The amounts of additional tax and penalty imposed through a Tax Assessment Letter ("SKP") are recognized as income or expense in current operations, unless further settlement is submitted. The amounts of tax and penalty imposed through a SKP are deferred as long as they meet the asset recognition criteria.

Management periodically evaluates positions taken by the Company with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

On October 29, 2021, the President of the Republic of Indonesia signed UU No.7/2021 regarding "Harmonization of Tax Regulation", which applies, among others, the corporate income tax rate as follows:

- a. 22% effective starting fiscal year 2022 (previously 20% as stipulated in Perppu No.1 Year 2020 dated March 31, 2020).
- b. Resident publicly-listed companies in Indonesia whose at least 40% or more of the total paid-up shares or other equity instruments are listed for trading in the Indonesia stock exchanges and meet certain requirements in accordance with the government regulations, can apply tariff of 3% lower than tariff as stated in point a above.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada akhir tanggal pelaporan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk setiap perbedaan temporer kena pajak.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi pajak belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan tersebut, dan rugi pajak belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan.

Jumlah tercatat dari aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang tidak diakui ditinjau ulang pada setiap tanggal pelaporan dan akan diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa yang akan datang akan tersedia untuk pemulihannya.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau yang secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Pajak tangguhan yang terkait dengan pos-pos yang diakui diluar laba rugi diakui diluar laba rugi. Pos pajak tangguhan diakui terkait dengan transaksi yang mendasarinya baik dalam PKL atau langsung ke ekuitas.

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

u. Taxation (continued)

Deferred tax

Deferred tax assets and liabilities are recognized using the liability method for the future tax consequences attributable to differences between the carrying amounts of existing assets and liabilities in the financial statements and their respective tax bases at end of each reporting date, except for certain asset such as land, which realization is taxed with final tax on gross value of transaction.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses can be utilized.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at the end of each reporting period and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profits will allow the deferred tax assets to be recovered.

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

Deferred tax relating to items recognized outside of profit or loss is recognized outside of profit or loss. Deferred tax items are recognized in correlation to the underlying transaction either in OCI or directly in equity.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

u. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

Manfaat pajak yang diperoleh sebagai bagian dari kombinasi bisnis, tetapi tidak memenuhi kriteria untuk pengakuan terpisah pada tanggal tersebut, diakui selanjutnya jika informasi baru tentang fakta dan keadaan berubah. Penyesuaian tersebut diperlakukan sebagai pengurangan *goodwill* (selama tidak melebihi *goodwill*) jika terjadi selama periode pengukuran atau diakui dalam laba rugi.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas baik entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk menyelesaikan liabilitas dan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah liabilitas atau aset pajak tangguhan yang signifikan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah PPN kecuali:

- ▶ PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang terkait; dan
- ▶ Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN neto yang diajukan untuk direstitusi, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari aset atau liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

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

u. Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

Tax benefits acquired as part of a business combination, but not satisfying the criteria for separate recognition at that date, are recognised subsequently if new information about facts and circumstances change. The adjustment is either treated as a reduction in goodwill (as long as it does not exceed goodwill) if it was incurred during the measurement period or recognized in profit or loss.

The Group offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities if and only if it has a legally enforceable right to set off current tax assets and current tax liabilities and the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Value Added Tax

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT except:

- ▶ *Where the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable; and*
- ▶ *Receivables and payables that are stated with the amount of VAT included.*

The net amount of VAT which is claimed for restitution from, or payable to, the taxation authorities is included as part of assets or liabilities in the consolidated statement of financial position.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

v. Imbalan kerja

Imbalan pasca-kerja

Grup mencatat liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 ("UU 11/2020") tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 ("PP 35/2021") tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja tanggal 2 Februari 2021, dan PSAK 24 (Revisi 2013): Imbalan Kerja.

Berdasarkan PSAK 24 (2013) pengakuan, penyajian dan pengungkapan imbalan pasca-kerja dihitung dengan cara sebagai berikut:

- i. Keuntungan dan kerugian aktuarial saat ini diharuskan untuk diakui dalam PKL dan dikeluarkan secara permanen dari laba atau rugi.
- ii. Keuntungan yang diharapkan atas *plan assets* tidak lagi diakui dalam laba atau rugi. Keuntungan yang diharapkan digantikan dengan mengakui penghasilan bunga (atau beban) atas aset program manfaat pasti bersih (atau liabilitas) dalam laba atau rugi, yang dihitung menggunakan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban pensiun.
- iii. Biaya jasa lalu yang belum menjadi hak karyawan tidak bisa lagi ditangguhkan dan diakui periode mendatang. Semua biaya jasa lalu akan diakui lebih awal ketika amendemen/kurtailmen terjadi atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau biaya pemutusan terkait.

Perubahan tersebut dibuat supaya aset atau liabilitas pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian untuk menggambarkan nilai penuh dari defisit atau surplus program.

Grup menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Imbalan atas UU 11/2020 tersebut telah dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia normal pensiun dari Dana Pensiun dengan manfaat yang diperoleh sesuai dengan UU 11/2020 tersebut setelah dikurangi akumulasi imbalan kerja karyawan dan hasil investasi yang terkait. Jika manfaat program pensiun iuran pasti kurang dari persyaratan yang ditetapkan UU 11/2020, Grup harus menyediakan kekurangannya.

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

v. Employee benefits

Post-employment benefits

The Group recognizes employee benefits liability in accordance with Law of the Republic Indonesia No. 11 Year 2020 ("LL 11/2020") on Cipta Kerja dated November 2, 2020, Government Regulation of the Republic Indonesia No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") on "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja" dated February 2, 2021, and PSAK 24 (Revised 2013): Employee Benefits.

Based on PSAK 24 (2013) the recognition, presentation and disclosure of post-employment benefits are calculated as follows:

- i. Actuarial gains and losses are now required to be recognized in OCI and excluded permanently from profit or loss.
- ii. Expected return on plan assets will no longer be recognized in profit or loss. Expected returns are replaced by recognizing interest income (or expense) on the net defined benefit asset (or liability) in profit or loss, which is calculated using the discount rate used to measure the pension obligation.
- iii. Unvested past service costs can no longer be deferred and recognized over the future vesting period. Instead, all past service costs will be recognized at the earlier of when the amendment/curtailment occurs or when the Group recognizes related restructuring or termination costs.

Such changes are made in order that the net pension assets or liabilities are recognized in the consolidated statements of financial position to reflect the full value of the plan deficit or surplus.

The Group has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The benefits under LL 11/2020 have been calculated by comparing the benefits that will be received by an employee at normal pension age from the Pension Plan with the benefits as stipulated under LL 11/2020, after deducting the accumulated employee contribution and the related investment results. If the employer-funded portion of the Pension Plan benefit is less than the benefit as required by LL 11/2020, the Group will provide for such shortfall.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

v. Imbalan kerja (lanjutan)

Imbalan pasca-kerja (lanjutan)

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun iuran pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Biaya bunga dan pengembalian aset dana pensiun yang diharapkan dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban manfaat pasti - bersih pada saat awal dari tiap periode pelaporan tahunan.

w. Pengakuan pendapatan dan beban

Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - i. Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak
 - ii. Grup dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
 - iii. Kontrak memiliki substansi komersial
 - iv. Kemungkinan besar Grup akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

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

v. Employee benefits (continued)

Post-employment benefits (continued)

Pension costs under the Group's defined contribution pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate, expected return on plan assets and annual rate of increase in compensation.

The interest cost and expected return on plan assets is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset at the start of each annual reporting period.

w. Revenue and expense recognition

Revenue from contracts with customers

The Group recognizes revenues from real estate sales in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:
 - i. The contract has been agreed by the parties involved in the contract
 - ii. The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred
 - iii. The contract has commercial substance
 - iv. It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

w. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan
(lanjutan)

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut: (lanjutan)

3. Menentukan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin;
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

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

**w. Revenue and expense recognition
(continued)**

Revenue from contracts with customers
(continued)

The Group recognizes revenues from real estate sales in accordance with PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows: (continued)

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

w. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Kriteria lainnya

Pendapatan diakui ketika Grup telah memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi pada suatu waktu tertentu atau dari sepanjang waktu. Jumlah pendapatan yang diakui adalah jumlah yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi.

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

Uang sewa pusat niaga diterima dimuka dicatat sebagai "Pendapatan diterima dimuka". Pendapatan diterima dimuka tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa. Uang jaminan yang diterima dari pelanggan disajikan sebagai bagian dari "Uang jaminan penyewa".

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

Penghasilan sewa unit vila golf diakui sebagai pendapatan berdasarkan masa sewa masing-masing unit vila golf tersebut.

Uang pendaftaran keanggotaan golf dan club house diakui sebagai pendapatan pada saat diterima. Sewa dan iuran keanggotaan klub diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya. Sewa dan iuran keanggotaan klub yang diterima dimuka disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Diterima Dimuka". Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

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

**w. Revenue and expense recognition
(continued)**

Other criterias

Revenues are recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised good or service to the customer, which is when the customer obtains control of the good or service. A performance obligation may be satisfied at a point or over time. The amount of the revenue recognized is the amount allocated to the satisfied performance obligation.

Revenue from contracts from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as contract liabilities.

Rental payments received in advance from tenants of shopping centers are recorded as "Unearned revenues". Such unearned revenue is recognized as revenue over the terms of the lease contracts. Deposits received from customers are presented as part of "Tenants' deposits".

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

Lease rentals of golf villa units are recognized as revenues based on the respective rental periods of the golf villa units.

The membership registration fees for golf and club house are recognized as revenues upon receipt. Rental and membership fees are recognized as revenue over the period of rental or membership. Rental and membership fees received in advance are presented as part of "Unearned Revenues". Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

w. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)

Kriteria lainnya (lanjutan)

Pendapatan dari pelayanan jasa kesehatan diakui pada saat barang medis diserahkan atau pada saat jasa pelayanan kesehatan diberikan kepada pasien.

Beban bunga diakui sebagai bunga yang masih harus dibayar dengan mempertimbangkan hasil efektivitas atas aset tersebut.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh biaya aktiva yang terjadi untuk menyelesaikan pekerjaan beban.

Beban diakui pada saat terjadinya.

x. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam mata uang rupiah berdasarkan kurs tengah yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam rupiah berdasarkan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada tahun yang bersangkutan. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi.

Kurs yang digunakan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
1 Dolar Amerika Serikat (US\$)	15.731	14.269
1 Dolar Singapura (SGD\$)	11.659	10.534

Transaksi dalam mata uang asing lainnya (jika ada) dianggap tidak signifikan.

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

**w. Revenue and expense recognition
(continued)**

Other criterias (continued)

Revenues from medical services are recognized at the point of sale of medical goods or upon delivery of medical services to the patients.

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

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

Expenses are recognized when they are incurred.

x. Foreign currency transactions and balances

Transactions involving foreign currencies are recorded in rupiah at the middle rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average buying and selling rates of exchange quoted by Bank Indonesia at the closing of the last banking day of the year. The resulting gains or losses are credited or charged to the profit or loss.

The exchange rates used were as follows:

1 United States Dollar (US\$)
1 Singapore Dollar (SGD\$)

Transactions in other foreign currencies (if any) are considered not significant.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

y. Informasi segmen

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

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

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

z. Saham treasuri

Modal saham treasuri, yang direncanakan untuk diterbitkan kembali dan/atau dijual kembali pada masa yang akan datang, dicatat sebesar nilai perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian Ekuitas dalam laporan posisi keuangan. Selisih lebih penerimaan dari penjualan modal saham treasuri di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

aa. Laba per saham dasar

Jumlah laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan total rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Apabila jumlah saham biasa yang beredar meningkat tanpa disertai peningkatan sumber daya, maka jumlah saham biasa yang beredar sebelum peristiwa tersebut disesuaikan dengan perubahan proporsional atas jumlah saham beredar seolah-olah peristiwa tersebut terjadi pada permulaan dari periode sajian paling awal.

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

y. Segment information

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

The amount of each segment item reported is the measure reported to the chief operating decision-maker for the purposes of making decisions about allocating resources to the segment and assessing its performance.

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

z. Treasury stock

Treasury stock, which is intended to be re-issued and/or re-sold in the future, is stated at acquisition cost and shown as deduction from capital stock under the Equity section of the statement of financial position. The excess of proceeds from future re-sale of treasury stock over the related acquisition cost or vice-versa shall be accounted for as an addition to or deduction from additional paid-in capital.

aa. Earnings per share

The amount of basic earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to the owners of the parent entity by the weighted average number of shares outstanding during the year.

If the number of ordinary shares outstanding is increased without an increase in resources, the number of ordinary shares outstanding before the event is adjusted for the proportionate change in the number of ordinary shares outstanding as if the event had occurred at the beginning of the earliest period presented.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
SIGNIFIKAN (lanjutan)**

aa. Laba per saham dasar (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

ab. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) jika, sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan total kewajiban tersebut dapat diestimasi secara andal.

Seluruh provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika kemungkinan besar tidak terjadi arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan kewajiban tersebut, maka provisi dibatalkan.

ac. Kontinjensi

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi disajikan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali jika kemungkinan pengeluaran sumber daya yang memiliki manfaat ekonomi sangat kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi disajikan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila ada kemungkinan pemasukan manfaat ekonomi.

ad. Peristiwa setelah periode laporan keuangan

Peristiwa setelah akhir periode laporan yang memberikan informasi tambahan terkait posisi Grup pada periode laporan keuangan konsolidasian (*adjusting events*) disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode laporan keuangan yang bukan merupakan *adjusting events* telah disajikan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila material.

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

aa. Earnings per share (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has no outstanding potential dilutive ordinary shares.

ab. Provisions

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

All provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligations, the provisions are reversed.

ac. Contingencies

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

ad. Events after the financial reporting period

Post period-end events that provide additional information about the Group's position at reporting period (*adjusting events*) are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not *adjusting events* are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi total atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan.

Namun, ketidakpastian estimasi dan asumsi ini dapat menyebabkan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas di yang berdampak pada masa mendatang.

a. Pertimbangan

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

Tagihan dan Keberatan atas Hasil Pemeriksaan Pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan dikembalikan oleh Kantor Pajak. Penjelasan lebih lanjut atas akun ini diungkapkan pada Catatan 18.

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang memengaruhi pendapatan dan beban pokok penjualan serta beban langsung terkait.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan berdasarkan definisi yang ditetapkan PSAK terkait, analisis aset dan liabilitas keuangan Grup. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti yang diungkapkan pada Catatan 2g.

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

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting periods.

However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

a. Judgements

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

Claims for Tax Refund and Tax Assessments Under Appeal

Based on the tax regulations currently enacted, the management judged if the amounts recorded under the above account are recoverable and refundable by the Tax Office. Further explanations regarding this account are provided in Note 18.

Determination of functional currency

The functional currency of each of the entities under the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenue and the related costs of sales and direct costs.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in the relevant PSAK, Analysis of the Group's financial assets and liabilities. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Company's accounting policies disclosed in Note 2g.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

a. Pertimbangan (lanjutan)

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

Pengklasifikasian properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap, atau persediaan:

- i. Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana (terutama kantor dan properti retail) dan aset dalam penyelesaian yang secara substansial tidak bertujuan untuk digunakan oleh, atau dalam kegiatan operasi Grup, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- ii. Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, peralatan dan perabot, lapangan golf, kendaraan, peralatan medis dan aset tetap dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- iii. Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan ditujukan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Kontrak sewa operasi - Grup sebagai lessor

Grup mengadakan perjanjian sewa properti komersial pada portofolio properti investasi. Grup telah menentukan, berdasarkan evaluasi atas syarat dan ketentuan dari perjanjian, bahwa menjaga semua risiko dan manfaat signifikan kepemilikan atas properti yang disewakan tersebut dan, sehingga, Grup mengakui transaksi sewa sebagai sewa operasi.

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

a. Judgments (continued)

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

Classification of property

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets, or property inventory:

- i. Investment property consists of land and buildings and infrastructures (principally offices and retail property) and constructions in progress which are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- ii. Fixed assets consists of land, buildings and infrastructures, furniture and fixtures, golf course, vehicles, medical equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, and not for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.
- iii. Property inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell on or before completion of construction.

Operating lease contracts - the Group as lessor

The Group has entered into various commercial property leases on its investment property portfolio. The Group has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, that it retains all the significant risks and rewards of ownership of the leased property and, therefore, the Group accounts for the leases as operating leases.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

a. Pertimbangan (lanjutan)

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

Instrumen keuangan

Grup mencatat aset keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan dalam pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset keuangan tersebut dapat memengaruhi secara langsung laba rugi Grup.

Pengendalian atas entitas asosiasi dan lainnya

- a. Grup menentukan bahwa Grup memiliki kendali atas GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL meskipun Grup hanya memiliki 50% kepemilikan atas perusahaan tersebut karena Grup memiliki hak atas laba variabel dari keikutsertaannya dan Grup memiliki kemampuan untuk memengaruhi laba tersebut melalui kendali atas perusahaan tersebut.

Berdasarkan perjanjian kontraktual antara GMS, CTMD dan CMP, antara CCS, CMRY dan CMPA dan antara CNL dan CNUS, para pihak menyetujui bahwa CMP, CMPA dan CNUS memiliki hak untuk sepenuhnya beroperasi dan mengendalikan seluruh aktivitas pengembangan dan operasional atas GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL, sehingga CMP, CMPA dan CNUS memiliki kemampuan untuk mengarahkan aktivitas yang relevan yang masing-masing memengaruhi laba GMS, CTMD, CCS, CMRY dan CNL.

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

a. Judgments (continued)

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

Financial instruments

The Group carries certain financial assets at fair values, which requires the use of accounting estimates. While significant components of fair value measurement were determined using verifiable objective evidence, the amount of changes in fair values would differ if the Group utilized different valuation methodology. Any changes in fair values of these financial assets would affect directly the Group's profit or loss.

Control of associates and other entities

- a. The Group determines that it has control over GMS, CTMD, CCS, CMRY and CNL even though it only holds 50% ownership of the companies because the Group has rights of variable returns from its involvement and the Group has the ability to affect those returns through its control of the companies.

Based on the contractual arrangements between GMS, CTMD and CMP, between CCS, CMRY and CMPA, and between CNL and CNUS, the parties agreed that CMP, CMPA and CNUS has the right to fully operate and control all development and operational activities of GMS, CTMD, CCS, CMRY and CNL, giving CMP, CMPA and CNUS, the ability to direct the relevant activities which directly affect the returns of GMS, CTMD, CCS, CMRY and CNL, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

a. Pertimbangan (lanjutan)

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

Pengendalian atas entitas asosiasi dan lainnya (lanjutan)

b. Grup menentukan bahwa Grup memiliki pengaruh signifikan terhadap PT Satria Widya Mitra, PT Putra Darma Utama dan PT Duta Budi Propertindo meskipun Grup memiliki 50% kepemilikan perusahaan. Entitas-entitas tersebut belum beroperasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sehingga dinilai tidak signifikan untuk tujuan laporan keuangan konsolidasian.

c. Grup menentukan bahwa Grup memiliki pengaruh signifikan atas PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA") meskipun Grup hanya memiliki 15% kepemilikan atas perusahaan tersebut, mengingat Grup telah memenuhi kriteria pengaruh signifikan sesuai ketentuan PSAK 15: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama.

Penentuan dan klasifikasi pengendalian bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

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

a. Judgments (continued)

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

Control of associates and other entities (continued)

b. The Group determines that it has significant influence over PT Satria Widya Mitra, PT Putra Darma Utama and PT Duta Budi Propertindo even though it holds 50% ownership of the companies. These entities have not yet been operating as of December 31, 2022 and 2021 thus were assessed to be insignificant for purposes of the consolidated financial statements.

c. The Group determines that it has significant influence over PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA") even though it only holds 15% ownership of the company considering the Group has complied with the significant influence criteria according to PSAK 15: Investments in Associates and Joint Ventures.

Determination and classification of a joint arrangement

Judgment is required to determine when the Group has joint control over an arrangement, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the operating and capital decisions of the arrangement.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

a. Pertimbangan (lanjutan)

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

Pertimbangan juga diperlukan dalam melakukan klasifikasi pengendalian bersama. Pengklasifikasian pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya Grup mempertimbangkan:

- i. Struktur dari pengendalian bersama - apakah terbentuk melalui bentuk terpisah
- ii. Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
 - a. Bentuk hukum dan badan terpisah;
 - b. Persyaratan pengaturan kontraktual;
 - c. Fakta dan keadaan lain (jika relevan).

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

Pada tanggal 31 Desember 2022, pengendalian bersama Grup adalah dalam bentuk operasi bersama.

b. Estimasi dan asumsi

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

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

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

a. Judgments (continued)

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

Judgment is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations arising from the arrangement. Specifically, the Group considers:

- i. The structure of the joint arrangement - whether it is structured through a separate vehicle
- ii. When the joint arrangement is structured through a separate vehicle:
 - a. The legal form of the separate vehicle;
 - b. The terms of the contractual arrangement;
 - c. Other facts and circumstances (when relevant).

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

As of December 31, 2022, the Group's joint arrangement is in the form of joint operations.

b. Estimates and assumptions

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

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

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan asumsi

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

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

Penyisihan penurunan nilai piutang usaha

Grup mengevaluasi kerugian penurunan nilai piutang berdasarkan identifikasi akun tertentu apakah terdapat bukti objektif bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

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

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima memengaruhi penyisihan penurunan nilai piutang usaha. Tambahan cadangan penurunan nilai piutang usaha diakui selama tahun berjalan.

Taksiran nilai realisasi neto persediaan

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Nilai realisasi neto untuk persediaan yang telah selesai ditentukan berdasarkan keadaan pasar dan harga yang tersedia pada tanggal pelaporan dan ditentukan oleh Grup sesuai dengan transaksi pasar terkini.

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

b. Estimates and assumptions

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

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

Allowance for impairment of receivables

The Group evaluates impairment losses of receivables based on specific account identification whether there is objective evidence that certain customers are unable to meet their financial obligations.

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

These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables. Additional provisions for impairment losses of trade receivables were recognized during the year.

Estimation of net realizable value for inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value for completed inventories are assessed with reference to market conditions and prices existing at the reporting date and is determined by the Group in the light of recent market transactions.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan asumsi (lanjutan)

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

Taksiran nilai realisasi neto persediaan (lanjutan)

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

Penyusutan aset tetap dan properti investasi

Biaya perolehan aset tetap dan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap dan properti investasi antara 4 dan 50 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya.

Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat memengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Tidak terdapat perubahan estimasi masa manfaat aset tetap dan properti investasi.

Nilai tercatat neto atas aset tetap Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 diungkapkan di Catatan 12 dan 13 dalam laporan keuangan konsolidasian.

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

b. Estimates and assumptions (continued)

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

Estimation of net realizable value for inventories (continued)

Net realizable value of inventories under construction is assessed with reference to market prices at the reporting date for similar completed properties, less estimated cost to complete construction and an estimate of the time value of money to the date of completion.

Depreciation of fixed assets and investment properties

The costs of fixed assets and investment properties are depreciated on a straight-line basis over their estimated economic useful life. Management estimates the useful life of these fixed assets and investment properties are between 4 and 50 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses.

Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful life and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. There was no change in the estimated useful life of fixed assets and investment properties.

The net carrying amount of the Group's fixed assets as of December 31, 2022 and 2021 is disclosed in Notes 12 and 13 to the consolidated financial statements.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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

Penilaian properti

Nilai wajar tanah dan bangunan tertentu yang dicatat sebagai bagian dari akun "Aset tetap" dan "Properti investasi" ditentukan oleh penilai *real estate* independen dengan menggunakan teknik penilaian yang telah diakui. Teknik penilaian tersebut merupakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar dan pendapatan. Pada kasus tertentu, nilai wajar aset ditentukan berdasarkan transaksi real estat terkini yang memiliki karakteristik dan lokasi aset Grup yang sejenis. Jumlah nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, diungkapkan di Catatan 12 dan 13 dalam laporan keuangan konsolidasian.

Pengukuran nilai wajar instrumen keuangan

Ketika nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tidak dapat diperoleh dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model *discounted cash flow*. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar.

Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat memengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.

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

b. Estimates and Assumptions (continued)

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

Valuation of property

The fair values of certain land and buildings disclosed under the "Fixed assets" and "Investment properties" accounts are determined by independent real estate valuation experts using recognized valuation techniques. These techniques comprise the cost approach and market and revenue valuation methods. In some cases, the fair values are determined based on recent real estate transactions with similar characteristics and location to those of the Group's assets. Total fair value as of December 31, 2022 and 2021 is disclosed in Notes 12 and 13 to the consolidated financial statements.

Fair value measurement of financial instruments

When the fair value of financial assets and financial liabilities recorded in the consolidated statement of financial position cannot be derived from active markets, their fair value is determined using valuation techniques including the discounted cash flow model. The inputs to these models are taken from observable markets where possible, but where this is not feasible, a degree of judgment is required in establishing fair value.

The judgment includes consideration of inputs such as liquidity risk, credit risk and volatility. Changes in assumptions about these factors could affect the reported fair value of financial instruments.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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

Estimasi pensiun dan imbalan kerja

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode *projected-unit-credit*. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat kenaikan kompensasi, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup diakui langsung seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Penentuan kewajiban dan biaya untuk pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup tergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup langsung diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian pada saat terjadinya.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual Grup atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat memengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

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

b. Estimates and Assumptions (continued)

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

Estimation of pension and employee benefits

The cost of defined benefit plan and the present value of the pension obligation are determined using the *projected-unit-credit* method. Actuarial valuation includes making various assumptions which consist of, among other things, discount rates, expected rates of return on plan assets, rates of compensation increases, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, retirement rate and mortality rates. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized as other comprehensive income. Due to the complexity of the valuation and its underlying assumptions and long-term nature, a defined benefit obligation is highly sensitive to changes in assumptions.

The determination of the Group's obligations for, and cost of, pension and employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuary in calculating such amounts. Those assumptions include discount rates, future annual salary increase, annual employee turnover rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of profit or loss and OCI when they occur.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its employee benefits liability and net employee benefits expense.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak

Grup menetapkan bahwa kontrak dengan pelanggan atas penjualan persediaan real estat pada tahun 2022 dan 2021 memiliki komponen pembiayaan yang signifikan mengingat jangka waktu antara pembayaran uang muka penjualan oleh pelanggan dan saat pengalihan pengendalian atas persediaan real estat lebih dari satu tahun. Beban bunga dibebankan atas uang muka pelanggan sampai unit real estat diserahkan kepada pelanggan pada saat nilai pertambahan uang muka dikreditkan ke pendapatan.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

Grup menjual rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah, ruko, kantor, apartemen, dan lainnya ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

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

b. Estimates and Assumptions (continued)

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

Consideration of significant financing component in a contract

The Group has determined that the contracts with customers for sale of real estate inventories in 2022 and 2021 have significant financing component considering the period between the customer's payment of sales advances and time of the transfer of control over the real estate inventories is more than one year. Interest expenses is charged on advances from customers until the real estate unit is handed over to the customer at which time the credit accreted value of the advances is credited to revenue.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shophouses, offices, apartments, and others to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

The Group sells houses, shops, offices, apartments, and others after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses, shops, offices, apartments, and others or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses, shops, offices, apartments, and others to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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

Pertimbangan komponen pembiayaan yang signifikan dalam kontrak (lanjutan)

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah, bangunan komersial, perkantoran, apartemen, dan lainnya ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

Penyisihan ECL atas piutang usaha dan aset kontrak

Grup menggunakan matriks penyisihan untuk menghitung ECL untuk piutang usaha dan aset kontrak. Tingkat penyisihan berdasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa (yaitu berdasarkan geografi, jenis produk, jenis dan peringkat pelanggan, dan cakupan dengan surat kredit dan bentuk asuransi kredit lainnya).

Matriks penyisihan awalnya didasarkan pada tingkat kegagalan yang diamati secara historis Grup. Grup akan melakukan penyesuaian pengalaman kerugian historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan kegagalan di sektor manufaktur, tingkat kegagalan historis disesuaikan.

Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat kegagalan yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi forward-looking dianalisis.

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

b. Estimates and Assumptions (continued)

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

Consideration of significant financing component in a contract (continued)

In determining the interest rate to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses, shops, offices, apartments, and others to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at contract inception.

Provision for ECL of trade receivables and contract assets

The Group uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables and contract assets. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns (i.e., by geography, product type, customer type and rating, and coverage by letters of credit and other forms of credit insurance).

The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the manufacturing sector, the historical default rates are adjusted.

At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analysed.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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

Penyisihan ECL atas piutang usaha dan aset kontrak (lanjutan)

Hasil penilaian atas korelasi antara tingkat kegagalan yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah perkiraan yang signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili kegagalan pelanggan sebenarnya di masa depan.

Nilai tercatat dari piutang usaha Grup sebelum estimasi penyisihan kerugian kredit ekspektasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, diungkapkan di Catatan 5 dalam laporan keuangan konsolidasian.

Realisasi dari aset pajak tangguhan

Grup melakukan penelaahan atas nilai tercatat aset pajak tangguhan pada setiap akhir periode pelaporan dan mengurangi nilai tersebut sampai besar kemungkinan aset tersebut tidak dapat direalisasikan, dimana penghasilan kena pajak yang tersedia memungkinkan untuk penggunaan seluruh atau sebagian dari aset pajak tangguhan tersebut.

Penelaahan Grup atas pengakuan aset pajak tangguhan untuk perbedaan temporer yang dapat dikurangkan didasarkan atas tingkat dan waktu dari penghasilan kena pajak yang ditaksirkan untuk periode pelaporan berikutnya. Estimasi ini berdasarkan hasil pencapaian Grup di masa lalu dan ekspektasi di masa depan terhadap pendapatan dan beban, sebagaimana juga dengan strategi perencanaan perpajakan di masa depan. Namun tidak terdapat kepastian bahwa entitas anak dapat menghasilkan penghasilan kena pajak yang cukup untuk memungkinkan penggunaan sebagian atau keseluruhan dari aset pajak tangguhan tersebut.

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

b. Estimates and Assumptions (continued)

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

Provision for ECL of trade receivables and contract assets (continued)

The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future.

The carrying amount of the Group's trade receivables before expected credit losses as of December 31, 2022 and 2021 is disclosed in Note 5 to the consolidated financial statements.

Realization of deferred tax assets

The Group reviews the carrying amounts of deferred tax assets at the end of each reporting period and reduces these to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized.

The Group's assessment on the recognition of deferred tax assets on deductible temporary differences is based on the level and timing of forecasted taxable income of the subsequent reporting periods. This forecast is based on the Group's past results and future expectations on revenues and expenses as well as future tax planning strategies. However, there is no assurance that the subsidiaries will generate sufficient taxable income to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

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

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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

Realisasi dari aset pajak tangguhan (lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui apabila besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga kompensasi rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Grup tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan digunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57: "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Grup membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

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

b. Estimates and Assumptions (continued)

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

Realization of deferred tax assets (continued)

Deferred tax asset recognized to the extent that it is probable that taxable income will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable income, together with future tax planning strategies.

Uncertain tax liabilities

In certain circumstances, the Group may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or negotiations with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Group applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 57: "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Kas		
Rupiah	7.928	8.070
Dolar Amerika Serikat (USD2.025 dan USD5.348 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021)	32	76
Total kas	7.960	8.146
Bank		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	474.507	502.342
PT Bank Central Asia Tbk	392.567	334.423
PT Bank Permata Tbk	62.897	94.061
PT Bank OCBC NISP Tbk	55.769	70.168
PT Bank Raya Indonesia Tbk	43.254	16.509
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	42.827	38.253
PT Bank HSBC Indonesia	30.346	29.861
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	27.933	42.581
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	26.443	16.884
PT Bank BTPN Tbk	14.709	46.893
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	7.638	19.202
PT Bank CIMB Niaga Tbk	7.442	17.195
PT Bank Nationalnobu Tbk	6.761	23.357
PT Bank DBS Indonesia	5.443	16.940
PT Bank Pan Indonesia Tbk	4.387	17.458
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	4.236	7.120
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.135	7.158
PT Bank UOB Indonesia	2.200	3.565
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.300	2.805
PT Bank Mega Tbk	637	263
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	532	973
PT Bank ICBC Indonesia	395	3.335
PT Bank Aladin Syariah Tbk	-	8.342
Bank of China (Hong Kong) Ltd., Cabang Jakarta	-	1.309
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500)	225	533
Sub-total bank dalam Rupiah	1.216.583	1.321.530
Dolar Amerika Serikat (USD7.932.038 dan USD9.918.518 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021)		
DBS Bank Ltd., Singapura	92.202	104.469
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	32.436	36.883
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp500)	140	175
Sub-total bank dalam Dolar Amerika Serikat	124.778	141.527

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consists of the following:

Cash on hand
Rupiah
United States Dollar (USD2,025 and USD5,348 in 2022 and 2021, respectively)
Total cash on hand
Cash in banks
Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Raya Indonesia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk
PT Bank HSBC Indonesia
PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank BTPN Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank DBS Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Mega Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Aladin Syariah Tbk
Bank of China (Hong Kong) Ltd., Jakarta Branch
Others (each below Rp500)
Sub-total cash in banks in Rupiah
United States Dollar (USD7,932,038 and USD9,918,518 in 2022 and 2021, respectively)
DBS Bank Ltd., Singapore
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Others (each below Rp500)
Sub-total cash in banks in United States Dollar

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri atas: (lanjutan)

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Bank (lanjutan)		
Dolar Singapura (SGD76.902 dan SGD89.543 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021)		
PT Bank DBS Indonesia	649	587
DBS Bank Ltd., Singapura	248	349
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp200)	-	7
Sub-total bank dalam Dolar Singapura	897	943
Total bank	1.342.258	1.464.000
Deposito berjangka		
Rupiah		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.818.497	919.638
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.715.618	1.258.365
PT Bank Mandiri Taspen	1.117.636	899.261
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	931.265	560.153
PT Bank Raya Indonesia Tbk	462.064	301.468
PT Bank OCBC NISP Tbk	194.000	357.348
PT Bank Shinhan Indonesia	186.485	127.045
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	152.469	50.053
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	139.860	188.378
PT Bank Sahabat Sampoerna	122.025	24.155
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	83.018	59.543
PT Bank Bukopin Tbk	81.510	4.500
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	75.125	62.685
PT Bank BTPN Syariah Tbk	60.481	35.634
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	60.170	79.148
PT Bank Mega Tbk	51.300	128.000
PT Bank Central Asia Syariah	50.000	-
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	39.000	39.013
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	38.826	6.010
PT Bank Permata Tbk	36.501	132.535
PT Bank Ina Perdana Tbk	32.500	-
PT Bank UOB Indonesia	25.500	146.750
PT Bank BNP Paribas Indonesia	25.500	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	24.550	56.539
PT Bank Victoria International Tbk	20.000	20.000
PT Bank Ganesha Tbk	19.908	24.615
PT Bank Pan Indonesia Tbk	15.930	15.827
PT Bank Victoria Syariah	15.000	15.000
PT Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk	14.004	-
PT Bank QNB Indonesia Tbk	10.415	26.765
PT Bank Syariah Mega Indonesia	8.750	-
PT Bank Amar Indonesia Tbk	8.500	16.125
PT Bank Seabank Indonesia	6.500	1.500
PT Bank Sinarmas Tbk	5.700	29.800
PT Bank Pembangunan Daerah Banten Tbk	5.500	9.300
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	5.000	-
PT Bank DBS Indonesia	4.000	3.000
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	3.500	-
PT Bank NationalNobu Tbk	3.000	-

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

This account consists of the following: (continued)

Cash in banks (continued)	
Singapore Dollar (SGD76,902 and SGD89,543 in 2022 and 2021, respectively)	
PT Bank DBS Indonesia	
DBS Bank Ltd., Singapore	
Others (each below Rp200)	
Sub-total cash in banks in Singapore Dollar	
Total cash in banks	
Time deposits	
Rupiah	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri Taspen	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Raya Indonesia Tbk	
PT Bank OCBC NISP Tbk	
PT Bank Shinhan Indonesia	
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	
PT Bank Sahabat Sampoerna	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Bukopin Tbk	
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	
PT Bank BTPN Syariah Tbk	
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	
PT Bank Mega Tbk	
PT Bank Central Asia Syariah	
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	
PT Bank Permata Tbk	
PT Bank Ina Perdana Tbk	
PT Bank UOB Indonesia	
PT Bank BNP Paribas Indonesia	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	
PT Bank Victoria International Tbk	
PT Bank Ganesha Tbk	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	
PT Bank Victoria Syariah	
PT Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk	
PT Bank QNB Indonesia Tbk	
PT Bank Syariah Mega Indonesia	
PT Bank Amar Indonesia Tbk	
PT Bank Seabank Indonesia	
PT Bank Sinarmas Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Banten Tbk	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	
PT Bank DBS Indonesia	
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	
PT Bank NationalNobu Tbk	

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

Akun ini terdiri atas: (lanjutan)

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Deposito berjangka (lanjutan)		
Rupiah (lanjutan)		
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	2.000	2.000
PT Bank ICBC Indonesia	2.000	2.000
PT Bank Central Asia Tbk	1.220	2.520
PT Bank Aladin Syariah Tbk	-	25.000
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	7.568
Bank of China (Hong kong) Ltd., Cabang Jakarta	-	2.783
Sub-total deposito berjangka dalam Rupiah	7.674.827	5.640.024
Dolar Amerika Serikat (USD1.090.000 dan USD3.463.178 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021)		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17.147	15.554
PT Bank QNB Indonesia Tbk	-	33.863
Sub-total deposito berjangka dalam Dolar Amerika Serikat	17.147	49.417
Total deposito berjangka	7.691.974	5.689.441
Total kas dan setara kas	9.042.192	7.161.587

Penghasilan bunga yang berasal dari deposito berjangka disajikan pada laba atau rugi sebagai bagian dari "Penghasilan Keuangan" (Catatan 33).

Seluruh kas telah diasuransikan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga terhadap risiko pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp91.471 pada tanggal 31 Desember 2022. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Kisaran tingkat bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Rupiah	2,00% - 6,50%	2,35% - 6,05%
Dolar Amerika Serikat	1,00%	0,20% - 2,50%

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

This account consists of the following: (continued)

Time Deposits (continued)	
Rupiah (continued)	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank ICBC Indonesia	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Aladin Syariah Tbk	
PT Bank KEB Hana Indonesia	
Bank of China (Hong kong) Ltd., Jakarta Branch	
Sub-total time deposits in Rupiah	
United States Dollar (USD1,090,000 and USD3,463,178 in 2022 and 2021, respectively)	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank QNB Indonesia Tbk	
Sub-total time deposits in United States Dollar	
Total time deposits	
Total cash and cash equivalents	

Interest income from time deposits is presented in profit or loss as part of "Finance Income" (Note 33).

All cash on hand is covered by insurance with various third-party insurance companies against theft and other risks for Rp91,471 as of December 31, 2022. The Group's management is of the opinion that the above coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

The ranges of annual interest rates of time deposits are as follows:

Rupiah
United States Dollar

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks. As of December 31, 2022 and 2021, no cash and cash equivalents are used as collateral for obligations or restricted in use.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA - NETO

Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Pendapatan pusat niaga	532.347
Penjualan apartemen	92.430
Penjualan rumah, ruko, dan kaveling	71.068
Jasa pelayanan medis	51.094
Penjualan ruang kantor	22.274
Jasa perhotelan	10.048
Pendapatan sewa kantor	58
Lainnya	2.911
Total	782.230
Penyisihan penurunan nilai	(1.620)
Neto	780.610

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua piutang usaha Grup dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, piutang usaha dari pihak ketiga milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank masing-masing entitas anak (Catatan 14).

Rincian umur piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Belum jatuh tempo dan tidak mengalami penurunan nilai	690.402
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:	
1 - 30 hari	29.347
31 - 60 hari	6.599
> 61 hari	54.262
Telah jatuh tempo dan/atau mengalami penurunan nilai	1.620
Total	782.230

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Saldo awal tahun	1.956
Penyisihan selama tahun berjalan	1.797
Pembalikan selama tahun berjalan	(2.133)
Penghapusan selama tahun berjalan	-
Saldo akhir tahun	1.620

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha di masa yang akan datang.

5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES - NET

The details of this account are as follows:

31 Desember 2021/ December 31, 2021	
527.732	Revenue from shopping centers
108.158	Sale of apartments
122.977	Sale of houses, shophouses, and landlots
64.587	Medical services
32.957	Sale of offices
9.396	Hotel services
1.033	Revenue from leased offices
2.109	Others
868.949	Total
(1.956)	Allowance for impairment
866.993	Net

As of December 31, 2022 and 2021, all of the Group's trade receivables from third parties are denominated in Rupiah.

As of December 31, 2022 and 2021, trade receivables from third parties owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

The aging analysis of trade receivables from third parties is presented below:

31 Desember 2021/ December 31, 2021	
714.408	Neither past due nor impaired
	Past due but not impaired:
24.951	1 - 30 days
14.142	31 - 60 days
113.492	> 61 days
1.956	Past due and/or impaired
868.949	Total

The movements of the allowance for impairment of trade receivables are as follows:

31 Desember 2021/ December 31, 2021	
2.106	Balance at beginning of year
1.228	Provision during the year
-	Reversal during the year
(1.378)	Write-off during the year
1.956	Balance at end of year

The Group's management believes that the allowance for impairment of trade receivables is sufficient to cover probable losses from uncollectible trade receivables in the future.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA
(lanjutan)**

Sehubungan dengan sewa operasi dimana Grup sebagai *lessor*, berikut ini adalah jumlah agregat pembayaran sewa minimum masa depan untuk setiap tahun dalam sewa operasi yang tidak dapat dibatalkan:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
< 1 tahun	1.180.777	505.841
1 - 5 tahun	4.122.242	1.575.547
> 5 tahun	1.577.818	1.937.036
Total	6.880.837	4.018.424

Grup memiliki beberapa perjanjian sewa untuk jangka waktu yang bervariasi antara 5 sampai 20 tahun. Dalam perjanjian tersebut, Grup setuju menyediakan ruko dan pusat niaga kepada *lessee* dengan jumlah nilai penyewaan yang ditetapkan berdasarkan luas yang digunakan.

**5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES
(continued)**

In relation to operating leases where the Group is the lessor, the following is the aggregate amount of future minimum lease payments for each year under non-cancellable operating leases:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
< 1 tahun	1.180.777	505.841	< 1 year
1 - 5 tahun	4.122.242	1.575.547	1 - 5 years
> 5 tahun	1.577.818	1.937.036	> 5 years
Total	6.880.837	4.018.424	Total

The Group entered into several lease agreements with various terms ranging from 5 to 20 years. In these agreements, the Group agreed to provide shophouses and shopping centers to lessees with agreed rental value based on the size of the area to be used.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Piutang mitra usaha operasi bersama	1.287.688	1.531.406
PT Cipta Arsigriya	84.554	89.328
Piutang penghuni rumah	24.357	40.867
Piutang karyawan	1.990	3.005
Piutang bunga	735	1.075
Lainnya	83.383	73.020
Total	1.482.707	1.738.701

Piutang lain-lain disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Aset lancar	1.398.153	1.649.373
Aset tidak lancar	84.554	89.328
Total	1.482.707	1.738.701

Piutang mitra usaha operasi bersama terutama berasal dari mekanisme eliminasi dan konsolidasi proporsional yang diterapkan Grup terhadap proyek *Joint Operation* (JO) yang dikategorikan sebagai Operasi Bersama (Catatan 39I).

6. OTHER RECEIVABLES

This account consists of the following:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Piutang mitra usaha operasi bersama	1.287.688	1.531.406	Joint operation partner receivables
PT Cipta Arsigriya	84.554	89.328	PT Cipta Arsigriya
Piutang penghuni rumah	24.357	40.867	Residents receivables
Piutang karyawan	1.990	3.005	Receivables from employees
Piutang bunga	735	1.075	Interest receivables
Lainnya	83.383	73.020	Others
Total	1.482.707	1.738.701	Total

Other receivables are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Aset lancar	1.398.153	1.649.373	Current assets
Aset tidak lancar	84.554	89.328	Non-current assets
Total	1.482.707	1.738.701	Total

Joint operation partner receivables mainly derived from the proportional elimination and consolidation mechanism applied by the Group for Joint Operation (JO) projects which are categorized as Joint Operations (Note 39I).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

6. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan)

Piutang kepada PT Cipta Arsigriya ("CAGR") merupakan piutang atas penjualan kepemilikan saham di PT Citra Asri Graha dan penghentian kerja sama JO Citra Arsigriya (Catatan 39I). Piutang ini dijamin dengan tanah kaveling tertentu CAGR yang berlokasi di Palembang.

Piutang dari penghuni rumah merupakan piutang terkait listrik, air, dan operasi estat.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang lain-lain tersebut.

6. OTHER RECEIVABLES (continued)

Receivables from PT Cipta Arsigriya ("CAGR") represents receivables for divestment of PT Citra Asri Graha and termination of JO Citra Arsigriya (Note 39I). The receivable are secured by certain landlots of CAGR located in Palembang.

Residents receivables represent receivables for electricity, water, and estate operations.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group's management believes that all other receivables are collectible and no provision for losses is necessary.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Aset pengembangan real estat:		
Tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian	8.583.489	8.337.667
Apartemen dalam penyelesaian	1.895.305	1.863.461
Kantor dalam penyelesaian	1.133.581	1.349.288
Persediaan lainnya:		
Makanan, minuman, dan lainnya	5.071	3.881
Lainnya	23.636	23.478
Total	11.641.082	11.577.775

This account consists of the following:

Real estate development assets:
Land, residential, and shophouses under construction
Apartments under construction
Offices under construction
Other inventories:
Food, beverage, and others
Others

Total

Mutasi persediaan tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The movements of land, residential, and shophouses under construction are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo awal	8.337.667	8.493.295	Beginning balance
Penambahan:			Addition:
Biaya produksi	1.448.954	1.299.554	Production costs
Pembelian tanah dan pengembangan lahan	1.126.483	974.026	Purchases of land and development of land
Reklasifikasi dari (ke):			Reclassification from (to):
Tanah untuk pengembangan	591.165	321.853	Land for development
Apartemen dalam penyelesaian	35.186	-	Apartments under construction
Properti investasi	197	41.617	Investment properties
Aset tetap	(143)	(1.800)	Fixed assets
Uang muka pembelian tanah	-	(21.631)	Advance for purchase of land
Pengurangan:			Deduction:
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(2.956.020)	(2.769.247)	Cost of sales (Note 29)
Saldo akhir	8.583.489	8.337.667	Ending balance

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Mutasi persediaan apartemen dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal	1.863.461	2.166.854
Penambahan:		
Biaya produksi	367.432	368.299
Akuisisi entitas anak	-	81.383
Reklasifikasi dari (ke):		
Tanah, rumah hunian, dan ruko dalam penyelesaian	(35.186)	-
Properti investasi	-	8.609
Tanah untuk pengembangan	-	2.101
Pengurangan:		
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(300.402)	(763.785)
Saldo akhir	1.895.305	1.863.461

7. INVENTORIES (continued)

The movements of apartments under construction inventories are as follows:

Beginning balance
Addition:
Production costs
Acquisition of a subsidiary
Reclassification from (to):
Land, residential, and shophouses under construction
Investment properties
Land for development
Deduction:
Cost of sales (Note 29)
Ending balance

Mutasi persediaan kantor dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal	1.349.288	1.556.909
Penambahan:		
Biaya produksi	62.868	143.578
Reklasifikasi dari (ke):		
Properti investasi	-	81.986
Tanah dalam pengembangan	-	(5.422)
Pengurangan:		
Beban pokok penjualan (Catatan 29)	(278.575)	(427.763)
Saldo akhir	1.133.581	1.349.288

The movements of offices under construction inventories are as follows:

Beginning balance
Addition:
Production costs
Reclassification from (to):
Investment properties
Land under development
Deduction:
Cost of sales (Note 29)
Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, reklasifikasi ke dan/atau dari aset tetap, properti investasi, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2022 and 2021, the reclassifications to and/or from fixed assets, investment properties, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, persediaan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan utang obligasi yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14 dan 23).

As of December 31, 2022 and 2021, inventories owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank loans and bonds payable (Notes 14 and 23).

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan sebesar Rp11.384 dan Rp14.863 masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 14).

Borrowing costs which were capitalized to inventories amounted to Rp11,384 and Rp14,863 for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively (Note 14).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Persediaan bangunan, apartemen, dan kantor telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya pada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan nilai pertanggungan sebesar Rp6.945.327 pada tanggal 31 Desember 2022. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian atas risiko tersebut.

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

7. INVENTORIES (continued)

Building, apartments, and office inventories are covered by insurance against fire and other risks with various third-party insurance companies for a total coverage of Rp6,945,327 on December 31, 2022. The Group's management is of the opinion that the above insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Based on the results of the review of the physical condition and net realizable values of the above inventories at the end of the reporting period, management believes that the net carrying values of the above inventories are fully realizable and hence, no allowance for impairment of inventories is necessary as of December 31, 2022 and 2021.

8. UANG MUKA

Akun ini terdiri atas uang muka ke/untuk:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Pembelian tanah	549.922
Investasi	20.394
Operasional proyek	18.214
Pembelian aset tetap	12.662
Lain-lain	163.352
Total	764.544

Uang muka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Aset lancar	214.622
Aset tidak lancar	549.922
Total	764.544

Semua uang muka Grup dibayarkan kepada pihak ketiga. Sebagai informasi tambahan, semua uang muka Grup dalam satuan rupiah.

Uang muka pembelian tanah terdiri dari pembayaran untuk pembelian tanah yang terutama berlokasi di Jabotabek dan Jawa Timur. Uang muka investasi terutama merupakan pembayaran untuk peningkatan kepemilikan Grup di PT Ciputra Citra Trisula, entitas asosiasi. Uang muka operasional proyek terutama merupakan pembayaran kepada kontraktor atas pekerjaan pembangunan di proyek-proyek yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

8. ADVANCE PAYMENTS

This account consists advance payment to/for:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	442.379	Purchase of land
	-	Investments
	26.318	Operational project
	4.566	Purchase of fixed assets
	93.294	Others
Total	566.557	Total

Advances payments are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	124.178	Current assets
	442.379	Non-current assets
Total	566.557	Total

All of the Group's advance payments are made to third parties. In addition, all of the Group's advance payments are all denominated in rupiah.

Advances for purchase of land mainly consist of payments for purchases of land properties located in Jabotabek and East Java. Advances for investment mainly represent payment for increase of the Group's ownership in PT Ciputra Citra Trisula, an associate entity. Advances for operational project mainly represent payment to contractors related to construction projects that will be applied to contractors' billings as payments in the future.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Dana yang dibatasi penggunaannya:		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk	385.969	458.315
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	155.164	289.490
PT Bank CIMB Niaga Tbk	120.668	201.583
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	85.647	79.494
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	62.311	56.938
PT Bank Permata Tbk	55.621	38.327
PT Bank OCBC NISP Tbk	32.335	28.544
PT Bank Nationalnobu Tbk	20.689	18.465
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	20.541	25.117
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	20.288	10.077
PT Bank UOB Indonesia	17.950	25.578
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	11.673	15.735
PT Bank Pan Indonesia Tbk	11.019	13.941
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	10.500	15.267
PT Bank CIMB Niaga Syariah Tbk	10.146	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7.880	11.214
PT Bank BTPN Tbk	3.000	-
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	1.500	-
PT Bank KEB Hana Indonesia	1.222	1.580
PT Bank Mega Tbk	1.022	-
Bank of China (Hong Kong) Ltd., Cabang Jakarta	-	3.879
PT Bank Aladin Syariah Tbk	-	1.100
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000)	1.751	2.416
Sub-total dana yang dibatasi penggunaannya dalam Rupiah	1.036.896	1.297.060
Dolar Singapura		
Bank of China (Hong Kong) Ltd., Cabang Singapura	-	2.922
Sub-total dana yang dibatasi penggunaannya dalam Dolar Singapura	-	2.922
Investasi tersedia untuk dijual:		
International City Holdings Pte., Ltd.	122.674	122.674
PT Damai Indah Golf Tbk	24.930	24.930
PT Citra Land Medika	3.250	-
Sub-total investasi tersedia untuk dijual	150.854	147.604
Peralatan operasi hotel	6.234	5.129
Uang jaminan	2.244	2.202
Lain-lain (Catatan 18)	31.113	48.679
Total	1.227.341	1.503.596

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS

This account consists of the following:

Restricted funds:	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk	458.315
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	289.490
PT Bank CIMB Niaga Tbk	201.583
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	79.494
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	56.938
PT Bank Permata Tbk	38.327
PT Bank OCBC NISP Tbk	28.544
PT Bank Nationalnobu Tbk	18.465
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	25.117
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	10.077
PT Bank UOB Indonesia	25.578
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	15.735
PT Bank Pan Indonesia Tbk	13.941
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	15.267
PT Bank CIMB Niaga Syariah Tbk	-
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	11.214
PT Bank BTPN Tbk	-
PT Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk	-
PT Bank KEB Hana Indonesia	1.580
PT Bank Mega Tbk	-
Bank of China (Hong Kong) Ltd., Jakarta Branch	3.879
PT Bank Aladin Syariah Tbk	1.100
Others (each below Rp1,000)	2.416
Sub-total restricted funds in Rupiah	1.297.060
Singapore Dollar	
Bank of China (Hong Kong) Ltd., Singapore Branch	2.922
Sub-total restricted funds in Singapore Dollar	2.922
Available-for-sale investments:	
International City Holdings Pte., Ltd.	122.674
PT Damai Indah Golf Tbk	24.930
PT Citra Land Medika	-
Sub-total available-for-sale investments	147.604
Hotel operating equipment	5.129
Guarantee deposit	2.202
Others (Note 18)	48.679
Total	1.503.596

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, dana yang dibatasi penggunaannya dalam rupiah milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh masing-masing entitas anak tersebut (Catatan 14) dan terkait dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ("KPR"), Kredit Pemilikan Apartemen ("KPA"), dan Kredit Pemilikan Kantor ("KPO") yang diperoleh pelanggan Grup.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, dana yang dibatasi penggunaannya dalam dolar Singapura milik Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh Perusahaan (Catatan 14).

Investasi yang tersedia untuk dijual merupakan investasi Grup pada saham entitas-entitas yang tidak mempunyai harga kuotasi.

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")

Pada tanggal 30 September 2009, CR melakukan penyertaan saham masing-masing sebesar 47,5% pada Ridge Capital Enterprises Ltd. (BVI) ("Ridge") dan Deaumont Investments Ltd. (BVI) ("Deaumont") dengan setoran awal masing-masing sebesar US\$2.375. Kedua perusahaan ini akan bertindak sebagai Entitas Bertujuan Khusus ("SPV") untuk pengembangan proyek kota mandiri dengan luas sekitar 313 hektar tanah yang terletak di kota Shenyang, Provinsi Liaoning, China.

Pada tanggal 22 Desember 2009, CR mengalihkan penyertaan sahamnya pada Ridge dan Deaumont ke Perusahaan.

Pada tanggal 5 Januari 2010, modal dasar dan modal ditempatkan dan disetor penuh Ridge dan Deaumont meningkat dari 5.000 saham menjadi 10.000 saham. Pada tanggal 6 Agustus 2010, modal dasar dan modal disetor Ridge dan Deaumont ditingkatkan masing-masing menjadi US\$50.000. Perusahaan memiliki penyertaan langsung sebesar US\$3.325 atau 6,65% dan penyertaan tidak langsung sebesar US\$13.300 atau 26,6% melalui New Strength. Persentase kepemilikan efektif pada Ridge dan Deaumont adalah sebesar 33,25%.

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, the rupiah restricted funds owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective loans (Note 14) and related to the housing ("KPR"), apartment ("KPA"), and Office ("KPO") loan obtained by the Group's customers.

As of December 31, 2022 and 2021, the Singapore dollar restricted funds owned by the Company are pledged as collateral for the respective loan obtained by the Company (Note 14).

Available-for-sale investments represent the Group's investments in other entities unquoted equity shares.

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")

On September 30, 2009, CR invested in shares representing 47.5% equity interest in each of Ridge Capital Enterprises Ltd., (BVI) ("Ridge") and Deaumont Investments Ltd., (BVI) ("Deaumont") with initial investment of US\$2,375 each. Both of these companies will perform as Special Purpose Vehicles ("SPV") to develop an Integrated New Township covering an area of approximately 313 hectares of land located in Shenyang, Liaoning Province, China.

On December 22, 2009, CR transferred its shareholdings in Ridge and Deaumont to the Company.

On January 5, 2010, the authorized and paid-in capital of each of Ridge and Deaumont was increased from 5,000 shares to become 10,000 shares. On August 6, 2010, the authorized and paid-in capital of each of Ridge and Deaumont was increased further to become US\$50,000. The Company has direct investment of US\$3,325 or 6.65% and indirect investment of US\$13,300 or 26.6% through New Strength. Effective percentage of ownership in each of Ridge and Deaumont of 33.25%.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

9. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA (lanjutan)

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")
(lanjutan)

Pada bulan November 2011, Perusahaan dan New Strength, bersama-sama dengan pemegang saham Ridge dan Deaumont lainnya, mengadakan perjanjian restrukturisasi dengan ICH, entitas sepengendali. Hubungan pengendalian dengan ICH tidak bersifat sementara. Berdasarkan perjanjian restrukturisasi tersebut, para pemegang saham Ridge dan Deaumont menyetujui untuk menjual seluruh kepemilikan saham serta mengalihkan piutang mereka dari Ridge dan Deaumont ke ICH, untuk ditukar dengan kepemilikan saham baru di ICH.

Berdasarkan perjanjian tersebut di atas, Perusahaan dan New Strength memperoleh masing-masing sebesar 1,49% dan 5,94% kepemilikan saham di ICH, sehingga total persentase kepemilikan efektif di ICH adalah 7,43%.

Selisih yang timbul dari transaksi restrukturisasi tersebut di atas adalah Rp14.963 (Catatan 25).

PT Damai Indah Golf Tbk ("DIG")

Penyertaan saham pada DIG dimiliki oleh CR dengan kepemilikan 2,39%. DIG teregistrasi sebagai perusahaan terbuka karena memiliki lebih dari 300 pemegang saham. Sesuai dengan Undang-undang Pasar Modal No. 8 tahun 1995 dan berdasarkan pernyataan efektif dari OJK melalui surat No. S-603/PM/2002 tanggal 27 Maret 2002. Saham DIG tidak tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

PT Citra Land Medika ("CLM")

Penyertaan saham pada CLM dimiliki oleh Perusahaan dan CRS masing-masing sebesar 0,001% dan 1,214%.

9. OTHER NON-CURRENT ASSETS (continued)

International City Holdings Pte., Ltd. ("ICH")
(continued)

In November 2011, the Company and New Strength, together with the other shareholders of Ridge and Deaumont, entered into a restructuring agreements with ICH, an entity under common control. The relationship with ICH is non-temporary. Based on the restructuring agreement, the shareholders of Ridge and Deaumont agreed to sell all their shares ownership in and transfer their receivables from Ridge and Deaumont to ICH, in exchange for new shares ownership in ICH.

Based on those agreements, the Company and New Strength each obtained 1.49% and 5.94% shares ownership in ICH, respectively, thus the total effective percentage of ownership in ICH is 7.43%.

The resulting difference arising from the restructuring transactions amounted to Rp14,963 (Note 25).

PT Damai Indah Golf Tbk ("DIG")

The investment in DIG is owned by CR representing 2.39% ownership. DIG is a registered public company since it has more than 300 stockholders in accordance with the Capital Market Regulation No. 8 of year 1995, and based on the Notice of Effectivity from the Chairman of OJK through his Letter No. S-603/PM/2002 dated March 27, 2002. The shares of DIG are not registered at the Indonesia Stock Exchange.

PT Citra Land Medika ("CLM")

The investment in CLM is owned by the Company and CRS, representing 0.001% and 1.214% respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Berikut ini adalah entitas yang telah dimasukkan dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas:

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES

The following entities have been included in the consolidated financial statements using the equity method:

31 Desember 2022/December 31, 2022					
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas total penghasilan (rugi) komprehensif/ Accumulated equity in total comprehensive income (loss)	Penerimaan dividen/ Dividend received	Nilai buku neto/ Net book value
PT Metropolitan Land Tbk	15,00%	367.446	79.289	(9.760)	436.975
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	171.165	(3.025)	-	168.140
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	1.315	-	118.296
PT Satria Widya Mitra	50,00%	86.252	4	-	86.256
PT Putra Dharma Utama	50,00%	67.363	18	-	67.381
PT Ciputra Citra Trisula	47,62%	71.580	(8.062)	-	63.518
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	(5.577)	-	61.923
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	55.251	18	-	55.269
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	19.350	(3.326)	-	16.024
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	201	-	1.426
Total		1.024.113	60.855	(9.760)	1.075.208

31 Desember 2021/December 31, 2021					
	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership	Biaya perolehan/ Cost	Akumulasi bagian atas total penghasilan (rugi) komprehensif/ Accumulated equity in total comprehensive income (loss)	Nilai buku neto/ Net book value	
PT Metropolitan Land Tbk	15,00%	367.446	20.454	387.900	PT Metropolitan Land Tbk
PT Satrio Signature Real Estate	25,00%	171.165	(959)	170.206	PT Satrio Signature Real Estate
PT Ciputra Liang Court	39,94%	116.981	(5.692)	111.289	PT Ciputra Liang Court
PT Satria Widya Mitra	50,00%	54.888	(22)	54.866	PT Satria Widya Mitra
PT Putra Dharma Utama	50,00%	48.991	5	48.996	PT Putra Dharma Utama
PT Ciputra Citra Trisula	47,62%	77.572	(6.249)	71.323	PT Ciputra Citra Trisula
PT Ciputra Mitra Medika	50,00%	67.500	(11.271)	56.229	PT Ciputra Mitra Medika
PT Duta Budi Propertindo	50,00%	40.183	5	40.188	PT Duta Budi Propertindo
PT Jaya Citra Hotel	45,00%	17.370	(3.504)	13.866	PT Jaya Citra Hotel
PT CRC Media Graha	49,00%	1.225	173	1.398	PT CRC Media Graha
Total		963.321	(7.060)	956.261	Total

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan terkait kebijakan keuangan dan operasi investee tetapi tidak dianggap memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas kebijakan tersebut.

PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA")

Investasi saham pada MTLA dimiliki oleh CNUS, entitas anak, sejak tanggal 9 November 2021. MTLA bergerak di bidang real estat dengan proyek-proyeknya meliputi kawasan perumahan, mal, hotel, dan gedung perkantoran di Jawa dan Bali.

As of December 31, 2022 and 2021, the Company determined it has the power to participate in the financial and operating policy decisions of these investees but is not considered as control or joint control over those policies.

PT Metropolitan Land Tbk ("MTLA")

The investment in MTLA is owned by CNUS, a subsidiary, since November 9, 2021. MTLA engaged in real estate with its projects include township development, shopping centers, hotels, and office towers in Java and Bali.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE")

Investasi saham pada SSRE dimiliki oleh PT Ciputra Adibuana, entitas anak, dengan kepemilikan sebesar 25% dan sisanya dimiliki oleh D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, dan Asia Green Leaf Limited, pihak ketiga (Catatan 39h). SSRE memiliki dan mengoperasikan *serviced apartment* di Jakarta Selatan.

PT Ciputra Liang Court ("CLC")

Penyertaan saham pada CLC dimiliki oleh Perusahaan sebesar 33,81% (405 lembar saham) dan PT Dimensi Serasi, entitas anak, sebesar 8,76% (105 lembar saham), sehingga kepemilikan saham Grup secara langsung dan tidak langsung meningkat sebesar 39,94%. CLC memiliki dan mengoperasikan *serviced apartment* Somerset Grand Citra Jakarta.

PT Satria Widya Mitra ("SWM"), PT Putra Dharma Utama ("PDU"), dan PT Duta Budi Propertindo ("DBP")

Penyertaan saham di SWM, PDU, dan DBP ditujukan sebagai ventura bersama dengan PT Sinar Terang Inti Persada ("STIP"), pihak ketiga, yang memiliki sisa 50% kepemilikan saham di SWM, PDU, dan DBP. Entitas-entitas tersebut direncanakan akan mengembangkan tanah yang berlokasi di Jakarta Selatan.

PT Ciputra Citra Trisula ("CCT")

Investasi saham pada CCT dimiliki oleh PT Ciputra Adiselaras, entitas anak CSM, dengan kepemilikan sebesar 47,62% dan sisanya dimiliki oleh PT Graha Citra Trisula Indonesia, D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, dan Asia Green Leaf Limited, pihak ketiga. CCT bergerak di bidang real estat dengan proyeknya berlokasi di Jakarta Timur.

PT Ciputra Mitra Medika ("CMM")

Investasi pada CMM dimiliki oleh PT Ciputra Mitra Bahana, entitas anak CRS, dengan kepemilikan sebesar 50%. CMM memiliki dan mengoperasikan rumah sakit Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin.

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE")

The investment in SSRE is owned by PT Ciputra Adibuana, a subsidiary, representing 25% of ownership and the remaining ownership is owned by D&S Asia Green SA, SIF-SICAV, and Asia Green Leaf Limited, third parties (Note 39h). SSRE owns and operates *serviced apartment* in South Jakarta.

PT Ciputra Liang Court ("CLC")

The investment in CLC is owned by the Company representing 33.81% interest (405 shares) and PT Dimensi Serasi, a subsidiary, representing 8.76% interest (105 shares), making the Group's total direct and indirect ownership to increase to 39.94%. CLC owns and operates *serviced apartment* Somerset Grand Citra Jakarta.

PT Satria Widya Mitra ("SWM"), PT Putra Dharma Utama ("PDU"), and PT Duta Budi Propertindo ("DBP")

Investments in SWM, PDU, and DBP are designated as joint ventures with PT Sinar Terang Inti Persada ("STIP"), third party, which owns the remaining 50% equity interest in SWM, PDU and DBP. Those entities are planned to develop the vacant land located in South Jakarta.

PT Ciputra Citra Trisula ("CCT")

The investment in CCT is owned by PT Ciputra Adiselaras, a subsidiary of CSM, representing 47.62% of ownership and the remaining ownership is owned by PT Graha Citra Trisula Indonesia, D&S Asia Green SA, SIF-SICAV and Asia Green Leaf Limited, third parties. CCT engaged in real estate with its project located in East Jakarta.

PT Ciputra Mitra Medika ("CMM")

The investment in CMM is owned by PT Ciputra Mitra Bahana, a subsidiary of CRS, representing 50% interest. CMM owns and operates Ciputra Mitra Hospital Banjarmasin.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

PT Jaya Citra Hotel ("JCH")

Investasi saham pada JCH dimiliki oleh PT Ciputra Niyantalestari, entitas anak CSN, dan PT Jaya Real Property Tbk, pihak ketiga, masing-masing dengan kepemilikan sebesar 45% dan 55%. JCH memiliki dan mengoperasikan Hotel CitraDream Bintaro.

PT CRC Media Graha ("CRC")

Investasi saham pada CRC dimiliki oleh PT Ciputra Media Graha, entitas anak tidak langsung dari CR dengan kepemilikan sebesar 49%.

Informasi tambahan sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi dan entitas lainnya adalah sebagai berikut:

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

PT Jaya Citra Hotel ("JCH")

The investment in JCH is owned by PT Ciputra Niyantalestari, indirect subsidiary of CSN, and PT Jaya Real Property Tbk, third party, representing 45% and 55% ownership interest, respectively. JCH owns and operates Hotel CitraDream Bintaro.

PT CRC Media Graha ("CRC")

The investment in CRC is owned by PT Ciputra Media Graha, indirect subsidiary of CR, with 49% ownership interest.

Additional information on the investments in associates and other companies are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022/ For the Year Ended December 31, 2022		
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ Total Comprehensive Income (Loss)	
MTLA	6.735.895	1.981.223	1.384.828	417.934	MTLA
SSRE	677.743	416.262	17.651	(8.266)	SSRE
CLC	420.814	19.837	70.927	20.728	CLC
SWM	105.162	42.170	-	52	SWM
PDU	89.478	27.594	-	27	PDU
CMM	243.242	119.396	179.882	11.389	CMM
CCT	139.531	87	-	(3.806)	CCT
DBP	76.783	22.136	-	23	DBP
JCH	47.274	11.664	10.540	397	JCH
CRC	2.910	-	-	58	CRC

	31 Desember 2021/ December 31, 2021		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021/ For the Year Ended December 31, 2021		
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Total Penghasilan (Rugi) Komprehensif/ Total Comprehensive Income (Loss)	
MTLA	6.409.548	2.003.374	1.199.074	374.889	MTLA
SSRE	680.855	411.108	475	(1.472)	SSRE
CLC	411.398	31.254	51.062	(9.647)	CLC
SWM	73.082	10.141	-	<1	SWM
PDU	70.601	8.744	-	<1	PDU
CCT	166.469	10.218	-	(7.696)	CCT
CMM	270.332	157.875	247.504	57.990	CMM
DBP	61.296	6.673	-	<1	DBP
JCH	47.983	17.170	7.035	(1.456)	JCH
CRC	2.853	-	-	70	CRC

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period with the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

10. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak tersedia informasi nilai wajar terkait investasi pada entitas asosiasi, kecuali atas investasi pada MTLA dengan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021 sebesar Rp443.232 dan Rp528.204 berdasarkan kuotasi harga saham dari Bursa Efek Indonesia.

10. INVESTMENTS IN ASSOCIATES (continued)

As of December 31, 2022 and 2021, there was no fair value information available related to the investments in associates, except for investment in MTLA with fair value as of December 31, 2022 and December 31, 2021 amounted to Rp443,232 and Rp528,204, respectively based on the shares price quotation obtained from the Indonesia Stock Exchange.

11. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah yang dimiliki oleh Grup untuk dikembangkan di masa mendatang dengan rincian sebagai berikut:

11. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents land owned by the Group for future development with the following details:

	Lokasi/Location	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	Surabaya, Sidoarjo			
	Medan, Denpasar			
	Makassar, Bogor,			
	Bandung, dan/and			
CNUS dan entitas anak	Bandar Lampung	4.563.289	4.747.101	CNUS and subsidiaries
CR dan entitas anak	Jabodetabek	988.627	1.061.786	CR and subsidiaries
CNVDP dan entitas anak	Bali	697.109	703.363	CNVDP and subsidiaries
CAG	Jakarta	376.147	375.465	CAG
CSM dan entitas anak	Jakarta	241.811	262.904	CSM and subsidiaries
SSAA	Jakarta	224.803	219.642	SSAA
CAB	Jakarta	201.836	201.168	CAB
SNIP	Jakarta	107.528	107.528	SNIP
CGM dan entitas anak	Jambi	6.745	6.745	CGM and subsidiaries
CGR	Jakarta	3.110	3.110	CGR
Total		7.411.005	7.688.812	Total

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, reklasifikasi tanah untuk pengembangan termasuk reklasifikasi ke akun aset lainnya seperti properti investasi, aset tetap, dan persediaan dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2022 and 2021, the reclassifications of land for development including reclassifications to other asset accounts such as investment properties, fixed assets, and inventories were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tanah untuk pengembangan milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14).

As of December 31, 2022 and 2021, land for development owned by certain subsidiaries were pledged as collateral for their respective bank loans (Note 14).

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

There were no borrowing costs capitalized as part of the land for development for the years ended December 31, 2022 and 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan.

As of December 31, 2022 and 2021, there was no impairment in the value of land for development.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

12. FIXED ASSETS

The details of fixed assets are as follows:

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022/ For the Year Ended December 31, 2022						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Lain-lain/ Others	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan						
Tanah	464.725	279	(585)	-	-	464.419
Bangunan dan prasarana	2.695.290	26.319	(2.181)	175.709	-	2.895.137
Peralatan dan perabot	709.099	50.289	(12.434)	6.559	-	753.513
Lapangan golf	55.692	316	-	-	-	56.008
Kendaraan	34.466	2.039	(2.684)	(168)	-	33.653
Peralatan medis	133.529	12.777	(89)	1.467	-	147.684
Sub-total	4.092.801	92.019	(17.973)	183.567	-	4.350.414
Aset tetap dalam penyelesaian	59.107	63.868	-	(104.982)	-	17.993
Total biaya perolehan	4.151.908	155.887	(17.973)	78.585	-	4.368.407
Akumulasi penyusutan						
Bangunan dan prasarana	895.594	97.350	(1.187)	154	-	991.911
Peralatan dan perabot	586.476	52.505	(11.068)	(640)	-	627.273
Lapangan golf	49.787	618	-	-	-	50.405
Kendaraan	28.558	2.364	(2.593)	(589)	-	27.740
Peralatan medis	87.574	13.812	(68)	1.070	-	102.388
Total akumulasi penyusutan	1.647.989	166.649	(14.916)	(5)	-	1.799.717
Nilai buku neto	2.503.919					2.568.690
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021/ For the Year Ended December 31, 2021						
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Lain-lain/ Others	Saldo akhir/ Ending balance
Biaya perolehan						
Tanah	461.520	-	(2.059)	5.264	-	464.725
Bangunan dan prasarana	2.722.678	18.085	(51.279)	4.678	1.128	2.695.290
Peralatan dan perabot	691.770	35.133	(24.043)	6.053	186	709.099
Lapangan golf	55.692	-	-	-	-	55.692
Kendaraan	35.238	1.437	(2.209)	-	-	34.466
Peralatan medis	125.286	11.593	(914)	(2.436)	-	133.529
Sub-total	4.092.184	66.248	(80.504)	13.559	1.314	4.092.801
Aset tetap dalam penyelesaian	22.087	46.382	(411)	(8.951)	-	59.107
Total biaya perolehan	4.114.271	112.630	(80.915)	4.608	1.314	4.151.908
Akumulasi penyusutan						
Bangunan dan prasarana	816.850	90.694	(13.088)	51	1.087	895.594
Peralatan dan perabot	550.946	54.770	(19.637)	225	172	586.476
Lapangan golf	49.151	636	-	-	-	49.787
Kendaraan	28.323	2.328	(2.156)	63	-	28.558
Peralatan medis	74.021	14.460	(319)	(588)	-	87.574
Total akumulasi penyusutan	1.519.291	162.888	(35.200)	(249)	1.259	1.647.989
Nilai buku neto	2.594.980					2.503.919

Lain-lain merupakan mutasi aset tetap yang berasal dari akuisisi entitas anak pada tahun 2021 (Catatan 1d).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, reklasifikasi aset tetap termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya seperti properti investasi, tanah untuk pengembangan, uang muka pembelian aset tetap, dan persediaan, yang dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

Grup memiliki beberapa bidang tanah dengan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan ("HGB") yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2027 sampai dengan tahun 2044 dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Others represents the movement of fixed assets derived from the acquisition of a subsidiary in 2021 (Note 1d).

As of December 31, 2022 dan 2021, the reclassifications of fixed assets including reclassifications to and from other asset accounts such as investment properties, land for development, advance for purchase of fixed assets, and inventories, were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

The Group's land properties are covered by rights to own and rights to use ("HGB"), which are valid up to various dates in year 2027 up to 2044 that are renewable/extendable.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP (lanjutan)

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dibebankan pada akun beban umum dan administrasi, beban langsung, dan beban penjualan.

Rincian penjualan aset tetap adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Biaya perolehan	16.455	70.259
Akumulasi penyusutan	(13.755)	(26.352)
Nilai buku neto	2.700	43.907
Harga jual	6.730	83.513
Laba penjualan aset tetap	4.030	39.606

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup menghapus beberapa aset tetap milik entitas anak dengan nilai buku neto masing-masing sebesar Rp357 dan Rp1.808.

Pada tanggal 31 Desember 2022, aset dalam penyelesaian terutama merupakan akumulasi biaya pembangunan proyek tertentu dengan persentase penyelesaian sebagai berikut:

Proyek	31 Desember 2022/ December 31, 2022		Project
	Persentase penyelesaian (%)/ Percentage of completion (%)	Perkiraan waktu penyelesaian/ Estimated time of completion	
Marketing Gallery CitraGarden Serpong	95,00%	Kuartal 1 tahun 2023/ 1 st quarter of 2023	Marketing Gallery CitraGarden Serpong

Persentase penyelesaian aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2022 didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang direncanakan. Pada tanggal 31 Desember 2022, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut.

Tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset tetap milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan lembaga keuangan dan utang obligasi masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14 dan 23).

12. FIXED ASSETS (continued)

The amounts of depreciation for the years ended December 31, 2022 and 2021 were charged to accounts general and administrative expenses, direct costs, and selling expenses.

The details of sale of fixed assets are as follows:

Cost
Accumulated depreciation
Net book value
Selling price
Gain on sale of fixed assets

As of December 31, 2022 and 2021, the Group write-off some of fixed assets owned by subsidiary with net book value amounted to Rp357 and Rp1,808, respectively.

As of December 31, 2022, construction in progress mostly represents the accumulated costs of constructing certain projects with the percentage of completion as follows:

The percentages of completion of the construction in progress as of December 31, 2022 are based on the actual expenditures incurred compared to the total budgeted project cost. As of December 31, 2022, there are no significant obstacles to the completion of the projects under construction.

There were no borrowing costs capitalized as part of the fixed assets for the years ended December 31, 2022 and 2021.

As of December 31, 2022 and 2021, fixed assets owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank and institution loans and bonds payable (Notes 14 and 23).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP (lanjutan)

Nilai wajar aset tetap tertentu (terutama terdiri dari tanah, bangunan dan lapangan golf) adalah sebesar Rp6.506.232 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 27 Maret 2023.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai wajar dan nilai tercatat aset tetap lainnya, sehingga tidak dilakukan penilaian terhadap aset tetap tertentu tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022, aset tetap dan properti investasi (Catatan 13), kecuali tanah dan lapangan golf, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir, dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis gabungan kepada berbagai perusahaan asuransi pihak ketiga dengan keseluruhan total pertanggungan sebesar Rp11.364.231 pada tanggal 31 Desember 2022. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat penurunan nilai pada aset tetap sebab tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tersebut tidak dapat dipulihkan kembali.

12. FIXED ASSETS (continued)

The fair values of certain fixed assets (mainly consisting of land, buildings and golf course) amounted to Rp6,506,232, which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their reports with the latest report dated March 27, 2023.

Management believes that there are no significant differences between the carrying value and the fair value of the remaining fixed assets, therefore, valuation was no longer performed on such fixed assets.

As of December 31, 2022, fixed assets and investment properties (Note 13), except land and golf course, are covered by insurance against fire, flood, and other risks (all-risks) under blanket policies with various third-party insurance companies for Rp11,364,231 as of December 31, 2022. The management of the Group is of the opinion that the above coverages are adequate to cover possible losses arising from such risks.

As of December 31, 2022 and 2021, there was no impairment in the value of fixed assets since there were no events or changes in circumstances that indicated that the carrying amount of fixed assets may not be fully recoverable.

13. PROPERTI INVESTASI

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:

13. INVESTMENT PROPERTIES

The details of investment properties are as follows:

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022/ For the Year Ended December 31, 2022							
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Lain-lain/ Others	Saldo akhir/ Ending balance		
Biaya perolehan							Cost
Tanah	706.078	-	(83)	22.068	-	728.063	Land
Bangunan dan prasarana	5.983.251	27.237	(126)	26.412	-	6.036.774	Buildings and infrastructures
Sub-total	6.689.329	27.237	(209)	48.480	-	6.764.837	Sub-total
Aset dalam penyelesaian	137.231	18.900	-	(98.748)	-	57.383	Construction in progress
Total biaya perolehan	6.826.560	46.137	(209)	(50.268)	-	6.822.220	Total cost
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.298.554	174.454	(60)	(38)	-	1.472.910	Buildings and infrastructures
Total akumulasi penyusutan	1.298.554	174.454	(60)	(38)	-	1.472.910	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	5.528.006					5.349.310	Net book value

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Rincian properti investasi adalah sebagai berikut:
(lanjutan)

13. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The details of investment properties are as follows:
(continued)

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021/ For the Year Ended December 31, 2021							
Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Lain-lain/ Others	Saldo akhir/ Ending balance		
Biaya perolehan							Cost
Tanah	688.158	114	-	17.806	-	706.078	Land
Bangunan dan prasarana	5.311.088	15.522	-	652.061	4.580	5.983.251	Buildings and infrastructures
Sub-total	5.999.246	15.636	-	669.867	4.580	6.689.329	Sub-total
Aset dalam penyelesaian	676.155	174.892	(289)	(713.527)	-	137.231	Construction in progress
Total biaya perolehan	6.675.401	190.528	(289)	(43.660)	4.580	6.826.560	Total cost
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Bangunan dan prasarana	1.152.093	146.175	-	(149)	435	1.298.554	Buildings and infrastructures
Total akumulasi penyusutan	1.152.093	146.175	-	(149)	435	1.298.554	Total accumulated depreciation
Nilai buku neto	5.523.308					5.528.006	Net book value

Lain-lain merupakan mutasi properti investasi yang diperoleh dari akuisisi entitas anak (Catatan 1d).

Others represents the movement of investment properties derived from the acquisition of a subsidiary (Note 1d).

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, reklasifikasi properti investasi termasuk reklasifikasi ke dan dari akun aset lainnya, seperti aset tetap dan persediaan, dikarenakan adanya perubahan intensi manajemen atas penggunaan aset tersebut.

As of December 31, 2022 and 2021, the reclassifications of investment properties including reclassifications to and from other asset accounts, such as fixed assets and inventories, which were due to the changes in management's intention on the use of these assets.

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, yang dibebankan pada akun beban langsung.

The amounts of depreciation for the years ended December 31, 2022 and 2021, were charged to direct costs account.

Properti investasi terutama merupakan tanah, bangunan pusat niaga, dan ruang kantor yang terletak di Jakarta, Tangerang, Semarang, dan Surabaya. Properti investasi tersebut disewakan kepada pihak ketiga.

Investment properties mainly represent land, shopping center buildings, and office leased located in Jakarta, Tangerang, Semarang, and Surabaya. These investment properties are rented out to third parties.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian sebesar Rp549.957 dan Rp425.869, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 28).

Rental income from investment properties recognized in the consolidated statement of profit or loss and OCI amounted to Rp549,957 and Rp425,869, for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively (Note 28).

Biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke dalam properti investasi sebesar Rp303 dan Rp29.681 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 14).

Borrowing costs which were capitalized to investment properties amounted to Rp303 and Rp29,681 for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively (Note 14).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Rincian penjualan properti investasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Biaya perolehan	209
Akumulasi penyusutan	(60)
Nilai buku neto	149
Harga jual	1.422
Laba penjualan properti investasi	1.273

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup menghapus properti investasi tertentu milik entitas anak dengan nilai buku neto masing-masing sebesar RpNihil dan Rp289.

Pada tanggal 31 Desember 2022, properti investasi dalam penyelesaian terutama merupakan akumulasi biaya pembangunan proyek dengan persentase penyelesaian sebagai berikut:

31 Desember 2022/ December 31, 2022		
Proyek	Persentase penyelesaian (%)/ Percentage of completion (%)	Perkiraan waktu penyelesaian/ Estimated time of completion
Eco Plaza Citra Maja Raya	97,00%	Kuartal 2 tahun 2023/ 2 nd quarter of 2023

Persentase penyelesaian properti investasi dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 didasarkan pada biaya aktual yang terjadi dibandingkan dengan biaya proyek yang direncanakan. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam penyelesaian tersebut di atas diharapkan terjadi.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, properti investasi milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank dan lembaga keuangan dan utang obligasi masing-masing entitas anak tertentu tersebut (Catatan 14 dan 23).

Nilai wajar properti investasi adalah sebesar Rp11.440.439 yang ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan dan KJPP Susan Widjojo & Rekan, dalam laporan-laporannya dengan laporan terakhir tanggal 27 Maret 2023.

13. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

The details of sale of investment properties are as follows:

31 Desember 2021/ December 31, 2021	
-	Cost
-	Accumulated depreciation
-	Net book value
-	Selling price
-	Gain on sale of investment properties

As of December 31, 2022 and 2021, the Group write-off certain investment properties owned by a subsidiary with net book value amounted to RpNil and Rp289, respectively.

As of December 31, 2022, investment properties in progress mostly represents the accumulated costs of constructing certain projects with the percentage of completion as follows:

The percentages of completion of the construction in progress as of December 31, 2022 and 2021 are based on the actual expenditures incurred compared to the total budgeted project cost. As of December 31, 2022 and 2021, there were no significant obstacles to the completion of the projects under construction that were expected to occur.

As of December 31, 2022 and 2021, investment properties owned by certain subsidiaries are pledged as collateral for their respective bank and institution loans and bonds payable (Notes 14 and 23).

The fair values of investment properties amounted to Rp11,440,439, which were determined by independent appraisers, KJPP Willson & Rekan, KJPP Rengganis, Hamid & Rekan and KJPP Susan Widjojo & Rekan, in their reports with the latest report dated March 27, 2023.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Properti investasi, kecuali tanah, diasuransikan berdasarkan suatu paket polis gabungan dengan aset tetap (Catatan 12). Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai pada properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

13. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Investment properties, except land, are covered by insurance under blanket policies that also cover fixed assets (Note 12). The Group's management is of the opinion that the above coverages are adequate to cover possible losses arising from such risks.

The management of the Group believes that there is no impairment in the value of the investment properties as of December 31, 2022 and 2021.

14. UTANG BANK

Utang bank terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Utang bank jangka pendek	369.214	329.024
Utang bank dan lembaga keuangan jangka panjang	6.820.913	7.674.146
Total utang bank	7.190.127	8.003.170

Short-term bank loans
Long-term bank
and financial institution loans
Total bank loans

Mutasi utang bank adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal	8.037.758	8.386.582
Penarikan selama tahun berjalan	1.320.790	4.182.415
Pembayaran selama tahun berjalan	(2.142.964)	(4.543.405)
Akuisisi entitas anak	-	13.569
Penyesuaian selisih kurs	-	(1.403)
Total	7.215.584	8.037.758
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(25.457)	(34.588)
Neto	7.190.127	8.003.170

The movements of bank loans are as follows:

Beginning balance
Drawdown during the year
Payment during the year
Acquisition of a subsidiary
Foreign exchange adjustment

Total

Unamortized loan arrangement costs

Net

Utang bank jangka pendek

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	250.000	300.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	100.000	-
PT Bank OCBC NISP Tbk	19.214	1.562
PT Bank CIMB Niaga Tbk	-	27.462
Total utang bank jangka pendek	369.214	329.024

Short-term bank loans

This account consists of the following:

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
Total short-term bank loans

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada tanggal 14 Desember 2016, CNUS memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari Mandiri dengan pagu pinjaman sebesar Rp350.000 yang telah diturunkan menjadi sebesar Rp250.000 pada bulan Desember 2022. Pinjaman tersebut berjangka waktu 1 tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Desember 2023 dan dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara 6,75% sampai dengan 7,00% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman ini dijamin dengan tanah tertentu yang dikelola oleh JO Ciputra Yasmin. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp200.000 dan Rp300.000.

Pada tanggal 21 Desember 2016, CR memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari Mandiri dengan pagu pinjaman sebesar Rp200.000 yang merupakan bagian dari fasilitas pinjaman jangka panjang dari bank yang sama. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara 6,75% sampai dengan 7,00% pada tahun 2022 dan 2021, dengan jangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Desember 2023. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu (Catatan 12) dan piutang (Catatan 5) yang ada dan yang akan timbul dari CDLR, entitas anak CR, dan aset yang sama yang dijamin atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp50.000 dan RpNihil.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

Pada bulan Juli 2022, CR memperoleh fasilitas kredit modal kerja berulang dari BTN dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp100.000 yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja CR. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga sebesar 2,60% di atas suku bunga yang ditetapkan Lembaga Penjamin Simpanan Indonesia ("LPS"). Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR dan CDLR (Catatan 7). Pada tanggal 31 Desember 2022, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp100.000.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

On December 14, 2016, CNUS obtained a working capital loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp350,000 which has been decreased to Rp250,000 in December 2022. The loan had credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to December 2023 and bore floating interest at annual rates ranging from 6.75% to 7.00% in 2022 and 2021. The loan is collateralized by certain lands managed by JO Ciputra Yasmin. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp200,000 and Rp300,000, respectively.

On December 21, 2016, CR obtained a revolving working capital loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp200,000 which was part of long-term loan facility from the same bank. The loan was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The loan bore floating interest at annual interest rates ranging from 6.75% to 7.00% in 2022 and 2021, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to December 2023. The loan is secured by certain fixed asset (Note 12) and existing and future receivables (Note 5) of CDLR, a subsidiary of CR, and the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp50,000 and RpNil, respectively.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")

In July 2022, CR obtained a revolving working capital loan facility from BTN with total maximum amount of Rp100,000 which was used to finance CR's working capital. The credit facility bears annual interest rate of 2.60% above the rate determined by Indonesia Deposit Insurance Corporation ("LPS"). This loan is collateralized by certain land and buildings owned by CR and CDLR (Note 7). As of December 31, 2022, the outstanding loan from this facility amounted to Rp100,000.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")
(lanjutan)**

Pada tanggal 21 Januari 2015, CGM dan beberapa entitas anaknya, yaitu Grup CGM, mengadakan perjanjian kerja sama fasilitas kredit modal kerja dengan BTN, dimana BTN setuju untuk memberikan fasilitas kredit modal kerja yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja kepada sub-kontraktor dan pemasok Grup CGM, serta pembiayaan pekerjaan infrastruktur. Jangka waktu pinjaman dari fasilitas ini adalah maksimal satu tahun sejak penarikan dan bersifat *revolving*. Fasilitas ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,50% pada tahun 2021. Pada bulan November 2021, seluruh utang jangka pendek ini telah dilunasi dan selanjutnya fasilitas pinjaman ini telah berakhir.

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

Pada tanggal 8 Desember 2017, CGM dan beberapa entitas anaknya, yaitu CLM, COM, CCL, CJM, CBM, CFM, CIM, CSP, CORM, CNM, CML, CMC, CAM, PT Ciputra NGK Mitra, CHM, CRMA dan CTM (selanjutnya disebut sebagai "Grup CGM") mengadakan perjanjian kerja sama fasilitas *supplier financing* dengan NISP, dimana NISP setuju untuk memberikan fasilitas kredit modal kerja yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja kepada kontraktor dan pemasok Grup CGM. Jangka waktu pinjaman dari fasilitas ini adalah maksimal satu tahun sejak penarikan dan bersifat *revolving*. Fasilitas ini dikenakan bunga tahunan sebesar 0,5% di atas *prime lending rate* dari NISP pada tahun 2022 dan 2021. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp227 dan Rp1.562.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ("BTN")
(continued)**

On January 21, 2015, CGM and its several subsidiaries, namely CGM Group, entered into a cooperative agreement related to working capital credit facilities with BTN, whereby BTN agreed to provide the working capital loans which was used to finance the working capital for sub-contractor and supplier CGM Group, and to finance the development of infrastructure. The credit facilities are revolving and have a maximum one year tenor for each drawdown. The loan bore floating interest at annual rates of 12.50% in 2021. In November 2021, this short-term bank loan has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

On December 8, 2017, CGM and its several subsidiaries namely CLM, COM, CCL, CJM, CBM, CFM, CIM, CSP, CORM, CNM, CML, CMC, CAM, PT Ciputra NGK Mitra, CHM, CRMA and CTM (hereafter referred to as "CGM Group") entered into a cooperative agreement related to working capital credit facilities with NISP, whereby NISP agreed to provide the working capital loans which was used to finance the working capital for sub-contractor and supplier of CGM Group. The credit facilities are revolving and have a maximum one year tenor for each drawdown. The loan bore floating interest at annual rates of 0.5% above NISP prime lending rate in 2022 and 2021. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from these facilities amounted to Rp227 and Rp1,562, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP") (lanjutan)

Pada bulan November 2016, CGM memperoleh fasilitas pinjaman tetap *on demand* dari NISP dengan pagu pinjaman sebesar Rp40.000 yang digunakan untuk pembiayaan modal kerja CGM dan berjangka waktu satu tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik PT Budi Sari Murni Aji dan PT Bangun Pratama Kaltim Abadi, pihak ketiga, yang berlokasi di Cirebon dan Samarinda. Pinjaman tersebut telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir pada tanggal 21 November 2017 mengenai peningkatan pagu pinjaman menjadi Rp197.400 yang terbagi atas *Demand Loan* ("DL") - 1 sebesar Rp47.400 dan DL - 2 sebesar Rp150.000 dan tambahan jaminan berupa persediaan tanah dan bangunan tertentu milik CNM, CMC, dan CCL, entitas anak CGM (Catatan 7), yang berlokasi di Cirebon dan Balikpapan, dan tanah dan bangunan tertentu milik PT Graha Elok Asriraya dan PT Metro Bangka City, pihak ketiga, yang berlokasi di Banjarmasin dan Bangka Belitung. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 0,5% di atas *prime lending rate* NISP pada tahun 2022 dan 2021. Fasilitas ini telah diperpanjang beberapa kali dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2023. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp18.987 dan RpNihil.

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga")

Pada tanggal 24 November 2016, CR memperoleh fasilitas pinjaman tetap berulang dari Niaga dengan pagu pinjaman sebesar Rp100.000 yang digunakan untuk pembiayaan operasional proyek-proyek CR dan entitas anaknya. Pinjaman tersebut berjangka waktu selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan November 2023. Pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 9,00% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu dari CR (Catatan 12) dan piutang milik CWR, entitas anak CR (Catatan 5). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil dan Rp27.462.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP") (continued)

In November 2016, CGM obtained fixed loan on demand credit facility from NISP with a maximum amount of Rp40,000 which was used to finance the working capital of CGM and has credit period of one year. The loan is collateralized by certain lands and buildings owned by PT Budi Sari Murni Aji and PT Bangun Pratama Kaltim Abadi, third parties, located in Cirebon and Samarinda. The loan had been amended several times, with the latest amendment on November 21, 2017 regarding the increase in maximum amount of the facility to Rp197,400, which consists of Demand Loan ("DL") - 1 amounted Rp47,400 and DL - 2 amounted Rp150,000 and additional collateral such as certain inventories of lands and buildings owned by CNM, CMC, and CCL, CGM's subsidiaries (Note 7), located in Cirebon and Balikpapan, and certain lands and buildings owned by PT Graha Elok Asriraya and PT Metro Bangka City, third parties, located in Banjarmasin and Bangka Belitung. The facility bore interest at annual rate of 0.5% above NISP's prime lending rate in 2022 and 2021. This facility has been extended several times with the latest extension up to November 2023. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp18,987 and RpNil, respectively.

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga")

On November 24, 2016, CR obtained fixed loan on revolving basis credit facility from Niaga with a maximum amount of Rp100,000 which was used to finance the projects operation of CR and its subsidiaries. The facility has credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to November 2023. The loan bore floating interest at annual rate ranging from 7.00% to 9.00% in 2022 and 2021. The loan is collateralized by certain fixed assets of CR (Note 12) and receivables owned by CWR, a subsidiary of CR (Note 5). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil and Rp27,462, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka pendek (lanjutan)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga") (lanjutan)

CGM memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran berulang dari Niaga dengan pagu pinjaman sebesar Rp20.000 yang digunakan untuk membiayai kebutuhan operasional. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang sebesar 8,00% per tahun, dengan jangka waktu fasilitas kredit selama satu tahun yang telah diperpanjang beberapa kali, dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Juni 2023. Pinjaman ini dijamin dengan aset yang sama yang dijaminkan atas pinjaman jangka panjang yang diperoleh dari bank yang sama. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil.

PT Bank Ganesha Tbk

ACK, entitas anak CNUS, memperoleh fasilitas kredit jangka pendek dari PT Bank Ganesha Tbk dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp35.000 dengan jangka waktu kredit selama satu tahun, yang telah diperpanjang beberapa kali dengan perpanjangan terakhir sampai dengan bulan Mei 2022 dan selanjutnya fasilitas pinjaman ini telah berakhir. Pinjaman tersebut digunakan untuk pembiayaan pengembangan proyek di Palembang dan dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 9,50% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dari ACK (Catatan 11). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar RpNihil.

14. BANK LOANS (continued)

Short-term bank loans (continued)

PT Bank CIMB Niaga Tbk ("Niaga") (continued)

CGM obtained a revolving escrow loan facility from Niaga with a maximum amount of Rp20,000 which was used to finance the operational activity. The loan bore floating interest rate at 8.00% per annum, with credit period of one year which has been extended several times, with the latest extension up to June 2023. The loan is secured by the same assets pledged as collateral for long-term borrowings obtained from the same bank. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil, respectively.

PT Bank Ganesha Tbk

ACK, a subsidiary of CNUS, obtained short-term loan facility from PT Bank Ganesha Tbk with a maximum amount of Rp35,000 with credit period of one year, which has been extended several times with the latest extension up to May 2022 and subsequently this loan facility has ended. The loan was used to finance the project development in Palembang and bore annual interest of 9.50% in 2022 and 2021. The loan is collateralized by the land ACK (Note 11). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to RpNil, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Pokok pinjaman		
Utang sindikasi	2.174.572	2.523.753
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.118.749	2.472.388
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")	1.323.100	1.345.200
PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")	579.407	568.062
PT Bank Permata Tbk	418.716	423.120
PT Bank HSBC Indonesia	151.714	252.857
PT Bank OCBC NISP Tbk	80.112	109.727
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")	-	13.627
Total pokok pinjaman	6.846.370	7.708.734
Biaya transaksi pinjaman yang belum diamortisasi	(25.457)	(34.588)
Neto	6.820.913	7.674.146
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	314.355	338.941
PT Bank HSBC Indonesia	100.512	99.961
BNI	40.786	21.888
PT Bank OCBC NISP Tbk	29.543	28.619
Utang sindikasi	19.319	518.441
PT Bank Permata Tbk	3.870	3.904
BCA	1.685	8.817
BRI	-	2.167
Total bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	510.070	1.022.738
Bagian jangka panjang	6.310.843	6.651.408

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

Pada tahun 2018, CR memperoleh fasilitas kredit investasi dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp275.000 yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan proyek pusat niaga CitraRaya Tangerang. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 6,75% sampai 7,00% pada tahun 2022 dan 2021, dan berjangka waktu 8 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun sejak tanggal perjanjian kredit. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga Ciputra Tangerang (Catatan 13). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp260.104 dan Rp265.960.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans

This account consists of the following:

	<i>Principal Syndication loans PT Bank Mandiri (Persero) Tbk PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") PT Bank Permata Tbk PT Bank HSBC Indonesia PT Bank OCBC NISP Tbk PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI") Total principal Unamortized loan arrangement costs Net</i>
	<i>Less current maturities: PT Bank Mandiri (Persero) Tbk PT Bank HSBC Indonesia BNI PT Bank OCBC NISP Tbk Syndication loans PT Bank Permata Tbk BCA BRI Total current maturities Long-term portion</i>

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")

In 2018, CR obtained investment credit facility from Mandiri with a maximum amount of Rp275,000 used to finance the development of CitraRaya Tangerang shopping center project. The loan bore floating interest at the annual rate ranging from 6.75% to 7.00% in 2022 and 2021 and will mature in 8 years period including availability period of 3 years. This loan is collateralized by land and buildings of Ciputra Tangerang shopping center (Note 13). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp260,104 and Rp265,960, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(lanjutan)

Pada bulan Agustus 2018, CPT, entitas anak dari CSM, memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus ("PTK") dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp900.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp690.000 dan berjangka waktu 7,5 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 1,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk pembiayaan modal kerja CPT dan untuk *take over* pinjaman dari PT Bank ICBC Indonesia.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp210.000 dan berjangka waktu 8,5 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan gedung kantor baru proyek Ciputra International di Jakarta.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 2,10% di atas JIBOR 3 bulanan pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan proyek Ciputra International, rekening penampungan (*escrow accounts*) (Catatan 7 dan 9), dan *corporate guarantees* dari CBP dan PT Puri Sarana Damai, pihak ketiga, keduanya pemegang saham CPT. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp573.474 dan Rp737.324.

Pada bulan Desember 2018, CSS, entitas operasi bersama CR melalui CGPT dengan kepemilikan 50%, memperoleh fasilitas PTK dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp340.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp215.000 dan berjangka waktu 6 tahun termasuk masa penarikan selama 3 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Apartemen Tower 1 CitraPlaza Nagoya, Batam.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp125.000 dan berjangka waktu 7 tahun termasuk masa penarikan selama 4 tahun sejak tanggal perjanjian kredit digunakan untuk membiayai pembangunan proyek Apartemen Tower 2 CitraPlaza Nagoya, Batam.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(continued)

In August 2018, CPT, a subsidiary of CSM, obtained special-purpose loan ("PTK") from Mandiri with a maximum amount Rp900,000 which consists of 2 *tranches* as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp690,000 and has credit period of 7.5 years including *availability period* and *grace period* of 1.5 years since the loan agreement date to be used to finance the working capital of CPT and to take over of loan facility from PT Bank ICBC Indonesia.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp210,000 and has credit period of 8.5 years including *availability period* and *grace period* of 2.5 years since the loan agreement date to be used to finance the development of new office tower of Ciputra International project in Jakarta.

The loan will bore interest at the annual floating rate of 2.10% above three-month period JIBOR in 2022 and 2021. The loan is collateralized by the land and building of Ciputra International project, *escrow accounts* (Notes 7 and 9), and *corporate guarantees* from CBP and PT Puri Sarana Damai, third party, both CPT's shareholders. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp573,474 and Rp737,324, respectively.

In December 2018, CSS, CR's joint operation entity through CGPT with ownership of 50%, obtained PTK from Mandiri with a maximum amount Rp340,000 which consists of 2 *tranches* as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp215,000 and has credit period of 6 years including *availability period* of 3 years since the loan agreement date to be used to finance the development of Tower 1 CitraPlaza Nagoya Apartment, Batam.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp125,000 and has credit period of 7 years including *availability period* of 4 years since the loan agreement date to be used to finance the development of Tower 2 CitraPlaza Nagoya Apartment, Batam.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(lanjutan)**

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 9,00% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan proyek Apartemen CitraPlaza Nagoya (Catatan 7), *corporate guarantee* dari CR dan *personal guarantee* dari Bapak Soehendro Gautama dan Bapak Anas, pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp107.500 dan Rp78.979, sesuai dengan persentase kepemilikan CR atas CSS.

Pada tanggal 22 Maret 2019, CR memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp600.000 yang digunakan untuk pelunasan Obligasi CR seri B, pelunasan pinjaman yang diperoleh dari IFC dan modal kerja. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 2,6% di atas suku bunga yang ditetapkan LPS. Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh Perusahaan dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, CWR, dan CTB (Catatan 7). AKCS, CWR dan CTB adalah entitas anak CR. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp589.920 dan Rp555.000.

Pada tanggal 22 Maret 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000 yang digunakan untuk modal kerja proyek CitraLand City Samarinda, CitraGrand Senyur Samarinda, CitraCity Balikpapan, dan CitraLand Megah Batam. Berdasarkan surat persetujuan atas perubahan ketentuan fasilitas pinjaman *co-borrower* tanggal 11 Oktober 2019, jumlah maksimum pinjaman yang diperoleh Perusahaan diubah menjadi Rp10.000 dan sisanya diberikan kepada CGM sebesar Rp190.000. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 2,6% di atas suku bunga yang ditetapkan LPS.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(continued)**

The loan will bore interest at the annual floating rate ranging from 7.00% to 9.00% in 2022 and 2021. The loan is collateralized by the land and building of CitraPlaza Nagoya Apartment project (Note 7), *corporate guarantees* from CR and *personal guarantee* from Mr. Soehendro Gautama and Mr. Anas, third parties. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp107,500 and Rp78,979, respectively, according to CR's ownership in CSS.

On March 22, 2019, CR obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp600,000 which to be used for repayment of CR's bonds payable Series B, repayment of loans to IFC and working capital. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears interest at annual rate of 2.6% above the rate determined by LPS. This loan jointly with the co-borrower loan obtained by the Company from Mandiri are collateralized by certain landlots and buildings owned by the Company, CR, AKCS, CWR, and CTB (Note 7). AKCS, CWR and CTB are subsidiaries of CR. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp589,920 and Rp555,000, respectively.

On March 22, 2019, the Company obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp200,000 which to be used for working capital of projects CitraLand City Samarinda, CitraGrand Senyur Samarinda, CitraCity Balikpapan and CitraLand Megah Batam. Based on the amendment letter of co-borrower dated October 11, 2019, the maximum amount obtained by the Company changed to the amount of Rp10,000 and the remaining amount of Rp190,000 provided to CGM. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears interest at annual rate of 2.6% above the rate determined by LPS.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(lanjutan)**

Pinjaman ini bersama-sama dengan pinjaman *co-borrower* yang diperoleh CR dari Mandiri dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan, CR, AKCS, CWR, dan CTB (Catatan 7). AKCS, CWR, dan CTB adalah entitas anak CR. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp180.500 dan Rp186.000.

Pada tanggal 22 Maret 2019, CRM, entitas anak dari CRS, memperoleh fasilitas pinjaman *co-borrower* dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp400.000 yang digunakan untuk melunasi pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, *capital expenditure*, dan modal kerja. Fasilitas pinjaman tersebut berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* selama 3 tahun dan terutang melalui angsuran triwulanan mulai tahun 2022. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 2,60% di atas suku bunga yang ditetapkan LPS. Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan, dan peralatan medis rumah sakit Ciputra Hospital yang berlokasi di CitraRaya Tangerang dan CitraGarden City Jakarta (Catatan 12) dan gadai atas seluruh saham CRM. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp201.626 dan Rp256.000.

Pada tanggal 18 Mei 2016, CR memperoleh fasilitas pinjaman transaksi khusus ("PTK") - 1 dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp300.000 yang digunakan untuk membiayai pengembangan infrastruktur proyek CR dan entitas anak CR antara lain CitraRaya Tangerang, CitraGarden City Jakarta, CitraRaya City Jambi, CitraGarden Aneka Pontianak, Citra Maja Raya Banten, Citra Palm Garden Sentul, CitraGarden City Samarinda, CitraGarden City Malang, Citra Aerolink Batam, CitraGarden Balikpapan dan proyek lainnya yang dapat diterima oleh Mandiri. Fasilitas kredit ini dijamin dengan aset yang sama yang dijamin atas fasilitas kredit dari bank yang sama di atas dan tidak diperbolehkan untuk dipergunakan sebagai pembelian dan/atau pengembangan tanah yang akan dijual oleh CR.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(continued)**

This loan jointly with the co-borrower loan obtained by CR from Mandiri are collateralized by certain landlots and buildings owned by the Company, CR, AKCS, CWR, and CTB (Note 7). AKCS, CWR, and CTB are subsidiaries of CR. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp180,500 and Rp186,000, respectively.

On March 22, 2019, CRM, a subsidiary of CRS, obtained co-borrower loan facility from Mandiri with a maximum amount of Rp400,000 which will be used for repayment of loans to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, capital expenditure, and working capital. The loan facility has 10 years period, including availability period of 3 years, and repayable through quarterly installment starting in 2022. The loan bears interest at annual rate of 2.60% above the rate determined by LPS. This loan is collateralized by the land, building, and medical equipment of the Ciputra Hospitals located in CitraRaya Tangerang and CitraGarden City Jakarta (Note 12) and pledge of all CRM's shares. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp201,626 and Rp256,000, respectively.

On May 18, 2016, CR obtained special-purpose loan ("PTK") - 1 from Mandiri with a maximum amount of Rp300,000 which to be used to finance the infrastructure construction of CR and its subsidiaries projects among others CitraRaya Tangerang, CitraGarden City Jakarta, CitraRaya City Jambi, CitraGarden Aneka Pontianak, Citra Maja Raya Banten, Citra Palm Garden Sentul, CitraGarden City Samarinda, CitraGarden City Malang, Citra Aerolink Batam, CitraGarden Balikpapan and other projects accepted by Mandiri. This credit facility is secured by the same assets pledged as collateral for the credit facility from the same bank above and is not allowed to be used to buy and/or land development that will be sold by CR.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(lanjutan)**

Pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara 6,78% sampai dengan 7,00% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman tersebut dapat ditarik maksimal 2 tahun sejak tanggal perjanjian kredit (*availability period*) dan berjangka waktu 5 tahun sejak triwulan pertama setelah fasilitas kredit ditarik penuh atau selesainya *drawdown period* (mana yang lebih dulu). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp46.250 dan Rp151.250.

Pada tanggal 21 Desember 2016, CR memperoleh fasilitas kredit dari Mandiri yang terdiri dari:

- Fasilitas kredit modal kerja berulang dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000 dengan jangka waktu 1 tahun yang digunakan untuk membiayai modal kerja operasional proyek-proyek CR. Fasilitas pinjaman ini dicatat sebagai bagian dari "Utang bank jangka pendek".
- Fasilitas PTK - 2 dengan jumlah maksimum Rp300.000 yang digunakan untuk membiayai pengembangan konstruksi dan infrastruktur proyek CitraRaya Tangerang, CitraGarden City Jakarta, dan Citra Maja Raya Banten. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap tertentu dari CDLR (Catatan 12) dan piutang yang ada dan yang akan timbul dari CR (Catatan 5), serta aset yang sama yang dijamin atas fasilitas kredit dari bank yang sama di atas. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan berkisar antara 6,78% sampai dengan 7,00% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman ini dapat ditarik maksimal 2 tahun sejak tanggal perjanjian kredit (*availability period*) dan berjangka waktu 5 tahun sejak triwulan pertama setelah fasilitas kredit ditarik penuh atau selesainya *drawdown period* (mana yang lebih dulu). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp159.375 dan Rp241.875.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(continued)**

The loan bore floating interest at annual rate ranging from 6.78% to 7.00% in 2022 and 2021. The loan facility has availability drawdown period up to 2 years period from loan agreement date and will mature in 5 years period since first quarter after the loan is fully withdrawn or the end of availability period (whichever earlier). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp46,250 and Rp151,250, respectively.

On December 21, 2016, CR obtained credit facility from Mandiri which consists of:

- Revolving working capital loan facility with a maximum amount of Rp200,000 with 1 year period which was used to finance the projects operation of CR. The loan facility is recorded as part of "Short-term bank loans".
- PTK - 2 facility with maximum amount of Rp300,000 which was used to finance the construction and infrastructure development of CitraRaya Tangerang, CitraGarden City Jakarta, and Citra Maja Raya Banten projects. The loan is collateralized by certain fixed assets of CDLR (Note 12) and existing and future receivables of CR (Note 5), and by the same assets pledged as collateral for the credit facility from the same bank above. The loan bore floating interest at annual interest rate ranging from 6.78% to 7.00% in 2022 and 2021. The loan facility has availability drawdown period up to 2 years period from loan agreement date and will mature in 5 years period since first quarter after the loan is fully withdrawn or the end of availability period (whichever earlier). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp159,375 and Rp241,875, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(lanjutan)

Pada tanggal 21 Desember 2016, CR memperoleh fasilitas kredit dari Mandiri yang terdiri dari: (lanjutan)

- Fasilitas PTK - 3 yang digunakan untuk membiayai pembangunan proyek CitraTowers Kemayoran dengan jumlah maksimum Rp700.000 terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:
 - a. *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp485.000 dan berjangka waktu 7 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit.
 - b. *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp215.000 dan berjangka waktu 8 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 3,5 tahun sejak tanggal perjanjian kredit.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah proyek CitraTowers Kemayoran milik PT Pembina Sukses Utama, pihak ketiga (Catatan 39). Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2021. Pada bulan Juli 2021, fasilitas kredit ini telah dilunasi dengan menggunakan pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

Pada bulan November 2017, PT Citra Menara Megah (CMM), entitas operasi bersama CR melalui CMP dengan kepemilikan 99%, memperoleh fasilitas PTK dari Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp60.000 yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan Tower B Apartemen CitraLake Suites yang berlokasi di CitraGarden City, Jakarta. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 9,00% pada tahun 2021 dan berjangka waktu 5 tahun dengan masa tenggang 21 bulan. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan proyek apartemen CMM (Catatan 7). Pada bulan November 2021, seluruh utang bank jangka panjang ini telah dilunasi dan selanjutnya fasilitas pinjaman ini telah berakhir.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri")
(continued)

On December 21, 2016, CR obtained credit facility from Mandiri which consists of: (continued)

- PTK - 3 facility used to finance the construction of CitraTowers Kemayoran project with maximum amount of Rp700,000 which consists of 2 *tranches* as follows:
 - a. *Tranche I* with maximum amount of Rp485,000 and has credit period of 7 years including *availability period* and *grace period* of 2.5 years since the loan agreement date.
 - b. *Tranche II* with maximum amount of Rp215,000 and has credit period of 8 years including *availability period* and *grace period* of 3.5 years since the loan agreement date.

The loan is collateralized by land of CitraTowers Kemayoran project owned by PT Pembina Sukses Utama, third party (Note 39). The loan bore floating interest at the annual interest rate of 7.00% in 2021. In July 2021, this credit facility has been fully repaid with loan obtained from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.

In November 2017, PT Citra Menara Megah (CMM), CR's joint operation entity through CMP with ownership of 99%, obtained PTK facility from Mandiri with a maximum amount of Rp60,000 used to finance the development of Tower B CitraLake Suites Apartment located in CitraGarden City, Jakarta. The loan bears floating interest at annual rates ranging from 7.00% to 9.00% in 2021 and will be matured in 5 years period with *grace period* of 21 months. This loan is collateralized by land and building of CMM apartment project (Note 7). In November 2021, this long-term bank loan has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Utang sindikasi

Pada bulan Mei 2017, CAG memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") dan PT Bank Syariah Mandiri dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp1.400.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp884.800
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp515.200.

Fasilitas kredit ini telah mengalami perubahan pada tanggal 21 September 2021, antara lain mengubah jangka waktu pinjaman dari 5 tahun menjadi 10 tahun dan menyesuaikan jadwal pembayaran sesuai dengan jangka waktu pinjaman yang baru. Pinjaman ini digunakan untuk melunasi utang dari fasilitas kredit sindikasi yang diperoleh dari Mandiri dan PT Bank DKI dan untuk membiayai pengembangan proyek CiputraWorld 1 Jakarta dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 3,00% di atas suku bunga yang ditetapkan LPS. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap milik CAG berupa tanah beserta bangunan, peralatan dan perlengkapan yang berdiri di atasnya (CiputraWorld 1 Jakarta), yang terdiri dari pusat niaga, bangunan perkantoran, hotel, mesin dan peralatan (Catatan 12 dan 13), rekening penampungan (*escrow accounts*), dan *corporate guarantee* dari Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp1.278.280 dan Rp1.307.740.

Pada bulan November 2021, CSN memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Permata Tbk dan PT Bank DBS Indonesia dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp900.000 yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp700.000
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp200.000.

Pinjaman ini digunakan untuk melunasi kredit investasi yang diperoleh CSN dari PT Bank ICBC Indonesia dan untuk membiayai pengembangan perusahaan. Pinjaman tersebut berjangka waktu 5 tahun dan dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 7,50% pada tahun 2022 dan 2021.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

Syndication loans

In May 2017, CAG obtained syndicated credit facilities from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Mandiri") and PT Bank Syariah Mandiri with a maximum amount Rp1,400,000 which consist of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount Rp884,800
- *Tranche II* with maximum amount Rp515,200.

The loan facility had been amended on September 21, 2021, among others to amend the loan maturity period from 5 years to 10 years and to amend the repayment schedule based on the new maturity period. The loan was used to refinance syndicated credit facilities obtained from Mandiri and PT Bank DKI and to finance the development of CiputraWorld 1 Jakarta project and will bore interest at the annual floating rate of 3.00% above the rate determined by LPS. The loans are collateralized by CAG's fixed assets such as land and the buildings, furniture and fixtures standing on it (CiputraWorld 1 Jakarta), which consist of the shopping center, office tower, hotel, machinery and equipment (Notes 12 and 13), escrow accounts, and corporate guarantee from the Company. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp1,278,280 and Rp1,307,740, respectively.

In November 2021, CSN obtained syndicated credit facility from PT Bank Permata Tbk and PT Bank DBS Indonesia with maximum amount Rp900,000 which consist of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount Rp700,000
- *Tranche II* with maximum amount Rp200,000.

The loan was used to refinance the investment credit facility obtained from PT Bank ICBC Indonesia and to finance the company development. The loan will mature in 5 years period and bore interest at the annual floating rate ranging from 7.00% to 7.50% in 2022 and 2021.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Utang sindikasi (lanjutan)

Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan properti investasi CSN berupa tanah serta bangunan yang ada di atasnya (Catatan 12 dan 13), *corporate guarantee* dari Perusahaan, dan piutang usaha (Catatan 5). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp896.292 dan Rp700.000.

Pada tanggal 28 September 2018, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari Bank of China Ltd., Cabang Singapura ("BOCSG"), Bank of China (Hong Kong) Ltd., Cabang Hong Kong ("BOCHK") dan Bank of China (Hong Kong) Ltd., Cabang Jakarta ("BOCJKT"), yang terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche A* disediakan oleh BOCSG dan BOCHK dengan jumlah maksimum pinjaman SGD30.000.000 (nilai penuh) dan dikenakan bunga sebesar 2,25% di atas *Swap Rate*.
- *Tranche B* disediakan oleh kreditur BOCJKT dengan jumlah maksimum pinjaman Rp200.000 dan dikenakan bunga sebesar 2,35% di atas JIBOR.

Pinjaman tersebut digunakan untuk pembiayaan modal kerja, berjangka waktu 5 tahun dan memiliki termin pengembalian *bullet payment* pada saat jatuh tempo. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan kantor pemasaran CitraLand Surabaya, tanah kosong tertentu milik ACS dan SHJM, entitas anak CNUS (Catatan 12), dan *escrow accounts* dari Perusahaan (Catatan 9). Pada bulan Februari 2022, seluruh utang jangka panjang ini telah dilunasi dan selanjutnya fasilitas pinjaman ini telah berakhir. Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari *tranche A* dan *B* fasilitas kredit ini masing-masing sebesar SGD30.000.000 (nilai penuh) atau setara dengan Rp316.013 dan Rp200.000.

Pada bulan Juni 2019, SNIP memperoleh fasilitas kredit sindikasi dari PT Bank Permata Tbk, PT Bank ICBC Indonesia, PT CIMB Niaga Tbk dan PT Bank Maybank Indonesia Tbk dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp1.000.000 yang digunakan untuk *refinancing* pembangunan proyek CiputraWorld 2 Jakarta. Pinjaman ini menggantikan pinjaman yang diperoleh SNIP dari PT Bank Permata Tbk.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

Syndication loans (continued)

The loan are collateralized by CSN's fixed assets and investment property, such as land with buildings in it (Notes 12 and 13), *corporate guarantee* from the Company, and trade receivables (Note 5). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp896,292 and Rp700,000, respectively.

On September 28, 2018, the Company obtained syndicated credit facilities from Bank of China Ltd., Singapore Branch ("BOCSG"), Bank of China (Hong Kong) Ltd., Hong Kong Branch ("BOCHK") and Bank of China (Hong Kong) Ltd., Jakarta Branch ("BOCJKT"), which consists of 2 *tranches* as follows:

- *Tranche A* provided by BOCSG and BOCHK with maximum amount of SGD30,000,000 (full amount) and bears interest at 2.25% above the *Swap Rate*.
- *Tranche B* provided by lenders BOCJKT with maximum amount of Rp200,000 and bears interest at 2.35% above JIBOR.

The loan is used to finance the working capital, has 5 years tenor and *bullet payment* on maturity. The loan are collateralized by land and buildings of CitraLand Surabaya's marketing office, certain landlots owned by ACS and SHJM, CNUS's subsidiaries (Note 12), and the Company's *escrow accounts* (Note 9). In February 2022, this long-term bank loan has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of December 31, 2021, the outstanding loan from *tranche A* and *B* of this loan facility amounted to SGD30,000,000 (full amount) or equivalent to Rp316,013 and Rp200,000, respectively

In June 2019, SNIP obtained syndicated credit facility from PT Bank Permata Tbk, PT Bank ICBC Indonesia, PT CIMB Niaga Tbk and PT Bank Maybank Indonesia Tbk with a maximum amount Rp1,000,000 used to *refinance* the development of CiputraWorld 2 Jakarta project. This credit facility supersedes SNIP loan facility obtained from PT Bank Permata Tbk.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

Utang sindikasi (lanjutan)

Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 9,75% pada tahun 2021, dan berjangka waktu 7 tahun, termasuk masa tenggang selama 1 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan kantor dan apartemen CiputraWorld 2 Jakarta (Catatan 7), *escrow accounts* (Catatan 9), piutang usaha (Catatan 5) dan *Letter of Undertaking* dari Perusahaan dan SNIP. Pada bulan Maret 2021, seluruh fasilitas kredit sindikasi ini telah dilunasi melalui pinjaman yang diperoleh dari BNI.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Pada tanggal 29 Maret 2021, SNIP memperoleh fasilitas *term loan* dari BNI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp950.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas pinjaman sindikasi SNIP yang diperoleh dari PT Bank Permata Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Maybank Indonesia Tbk dan PT Bank ICBC Indonesia. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan sebesar 8,00% pada tahun 2022 dan 2021, dan berjangka waktu 82 bulan. Pinjaman ini dijamin dengan piutang, persediaan dan properti investasi dari proyek CiputraWorld 2 Jakarta (Catatan 5, 7 dan 13) serta *Letter of Undertaking* dari Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp942.100 dan Rp949.700.

Pada bulan Juni 2021, CR memperoleh fasilitas berjangka dari BNI dengan jumlah maksimum Rp545.000 terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp400.000 dan berjangka waktu 6 tahun yang digunakan untuk membiayai pembangunan proyek CitraTowers Kemayoran Tower 1.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp145.000 dan berjangka waktu 8 tahun termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 4 tahun sejak tanggal perjanjian kredit yang digunakan untuk membiayai proyek CitraTowers Kemayoran Tower 2.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

Syndication loans (continued)

The loan bore interest at the annual floating rate of 9.75% in 2021, and will mature in 7 years period, including 1 year grace period. The loan are collateralized by land and buildings of CiputraWorld 2 Jakarta office and apartment (Note 7), *escrow accounts* (Note 9), trade receivables (Note 5) and *Letter of Undertaking* from the Company and SNIP. In March 2021, this syndicated loan facility has been fully repaid through loan facility obtained from BNI.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

On March 29, 2021, SNIP obtained term loan facility from BNI with total maximum amount of Rp950,000 which was used to refinance SNIP's syndication loan facility obtained from PT Bank Permata Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Maybank Indonesia Tbk and PT Bank ICBC Indonesia. The credit facility bears annual floating interest rate at 8.00% in 2022 and 2021, and will mature in 82 months period. This loan is collateralized by trade receivables, inventories and investment properties of CiputraWorld 2 Jakarta project (Notes 5, 7 and 13) and *Letter of Undertaking* from the Company. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp942,100 and Rp949,700, respectively.

In June 2021, CR obtained term loan facilities from BNI with maximum amount of Rp545,000 which consists of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp400,000 and has credit period of 6 years which used to finance the construction of Tower 1 CitraTowers Kemayoran project.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp145,000 and has credit period of 8 years including *availability period* and grace period of 4 years since the loan agreement date which used to finance the construction of Tower 2 CitraTowers Kemayoran project.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
(lanjutan)**

Pinjaman ini dimaksudkan untuk menggantikan fasilitas PTK-3 yang diperoleh CR dari Mandiri. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan piutang usaha (Catatan 5), proyek CitraTowers Kemayoran. Pinjaman ini dikenakan bunga mengambang dengan tingkat bunga tahunan sebesar 7,00% pada tahun 2022 dan 2021. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp381.000 dan Rp395.500.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

Pada tanggal 11 April 2019, WWR, entitas anak dari CNUS, dan BCA melakukan perubahan atas fasilitas kredit investasi, antara lain mengatur perubahan jumlah maksimum pinjaman menjadi Rp650.000 yang terbagi dalam 2 fasilitas, yang akan digunakan untuk penyelesaian pembangunan pusat niaga perluasan CiputraWorld Surabaya Tahap 2 dan *refinancing* fasilitas kredit yang sudah ada. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 6,75% sampai dengan 7,00% pada tahun 2022 dan 2021 dan berjangka waktu 10 tahun, termasuk *availability period* dan masa tenggang selama 2 tahun. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga CiputraWorld Surabaya Tahap 1 (Catatan 13), *negative pledge* atas pusat niaga CiputraWorld Surabaya Tahap 2 serta piutang usaha yang akan diperoleh dari pusat niaga yang dibiayai. Fasilitas ini telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir antara lain memperpanjang *availability period* dan masa tenggang pinjaman tersebut. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp579.407 dan Rp560.862.

Pada tanggal 30 Maret 2012, PT Ciputra Asanagrata, entitas anak tidak langsung dari CSN, memperoleh fasilitas kredit investasi dari BCA dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp33.000 yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan hotel CitraDream Bandung. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 9,00% sampai dengan 11,00% tahun 2022 dan 2021, dan berjangka waktu 7 tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan dari hotel tersebut (Catatan 12).

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")
(continued)**

This facility was intended to take over the PTK-3 facility obtained by CR from Mandiri. This loan is collateralized by land and trade receivables (Note 5) of CitraTowers Kemayoran project. The loan bore floating interest at annual interest rate of 7.00% in 2022 and 2021. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp381,000 and Rp395,500, respectively.

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA")

On April 11, 2019, WWR, a subsidiary of CNUS, and BCA has entered into amendment of the investment credit facility, among others, to change the maximum amount to become Rp650,000 consisting of 2 facilities, used to finance the extension of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and refinance the existing credit facility. The credit facilities bore interest at annual rate ranging from 6.75% to 7.00% in 2022 and 2021 and have 10 years period, including availability period and grace period of 2 years. This loan facilities is collateralized by land of building of mall CiputraWorld Surabaya Phase 1 (Note 13), negative pledge of mall CiputraWorld Surabaya Phase 2 and trade receivables from the financed mall. The loan facility has been amended several times, with the latest amendment among others to extend the availability period and grace period of this facility. As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp579,407 and Rp560,862, respectively.

On March 30, 2012, PT Ciputra Asanagrata, an indirect subsidiary of CSN, obtained investment credit facility from BCA with a maximum amount Rp33,000 used to finance the construction of hotel CitraDream Bandung. The loan bore interest at the annual rate ranging from 9.00% to 11.00% in 2022 and 2021, and will mature in 7 years period. The loan is collateralized by the hotel land and building (Note 12).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") (lanjutan)

Pada bulan Agustus 2022, seluruh fasilitas kredit investasi ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini sebesar Rp4.365.

Pada tanggal 17 Oktober 2013, PT Ciputra Ayutapradana, entitas anak tidak langsung dari CSN, memperoleh fasilitas kredit investasi dari BCA dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp29.000 yang digunakan untuk pembangunan hotel CitraDream Cirebon. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 9,00% sampai dengan 11,00% tahun 2022 dan 2021. Pinjaman tersebut akan dibayar melalui angsuran bulanan selama 84 bulan setelah masa tenggang. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan dari hotel tersebut (Catatan 12). Pada bulan Juni 2022, seluruh fasilitas kredit investasi ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir. Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini adalah sebesar Rp2.835.

PT Bank Permata Tbk ("Permata")

Pada tanggal 31 Mei 2021, CSM memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari Permata dengan pagu pinjaman sebesar Rp425.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas kredit investasi CSM yang diperoleh dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 7,85% pada tahun 2022 dan 2021, dan berjangka waktu 5 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga dan hotel Ciputra Semarang (Catatan 12 dan 13), piutang usaha (Catatan 5) dan escrow account (Catatan 9). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp418.716 dan Rp423.120.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Central Asia Tbk ("BCA") (lanjutan)

In August 2022, this investment credit facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of December 31, 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp4,365.

On October 17, 2013, PT Ciputra Ayutapradana, an indirect subsidiary of CSN, obtained investment credit facility from BCA with a maximum amount Rp29,000 used to finance the construction of hotel CitraDream Cirebon. The loan bears interest at the annual rate ranging from 9.00% to 11.00% in 2022 and 2021. The loan will be paid in 84 monthly installments after the grace period. The loan is collateralized by the hotel land and building (Note 12). In June 2022, this investment credit facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of December 31, 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp2,835.

PT Bank Permata Tbk ("Permata")

On May 31, 2021, CSM obtained a term loan facility from Permata with total maximum amount of Rp425,000 which was used to refinance CSM's investment credit facility obtained from PT Bank Maybank Indonesia Tbk. The credit facility bears interest at annual rate of 7.85% in 2022 and 2021, and will mature in 5 years period. This loan is collateralized by land and building of shopping centre and Ciputra Semarang hotel (Notes 12 and 13), trade receivables (Note 5) and escrow accounts (Note 9). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp418,716 and Rp423,120, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank HSBC Indonesia ("HSBC")

Pada bulan Mei 2019, CR memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari HSBC dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp420.000 yang digunakan untuk pembiayaan pengembangan proyek-proyek CR dan terdiri dari 2 *tranche* sebagai berikut:

- *Tranche I* dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp220.000 dan berjangka waktu 5 tahun sejak tanggal penarikan.
- *Tranche II* dengan jumlah maksimum Rp200.000 dan berjangka waktu 5 tahun termasuk masa penarikan (*availability period*) dan masa tenggang selama 1 tahun sejak tanggal perjanjian kredit.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga mengambang tahunan yang ditetapkan oleh pihak HSBC sebesar 6,55% pada tahun 2022 dan 2021. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan tertentu milik CR (Catatan 7). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp151.714 dan Rp252.857.

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

Pada tanggal 7 Maret 2018, PT Ciputra Victory Mitra ("CVM"), entitas anak dari CGM memperoleh fasilitas pinjaman dari NISP dengan jumlah pagu pinjaman sebesar Rp175.000 terdiri dari 3 *tranche*, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, dengan perubahan terakhir pada tanggal 9 Maret 2021 diantaranya mengenai jumlah pagu fasilitas sebagai berikut:

- *Tranche 1* dengan pagu pinjaman Rp47.213
- *Tranche 2* dengan pagu pinjaman Rp40.246
- *Tranche 3* dengan pagu pinjaman Rp42.253

Fasilitas pinjaman *tranche 1* digunakan untuk melunasi fasilitas pinjaman CVM yang diperoleh dari BRI. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga mengambang sebesar *base lending rate* NISP dan berjangka waktu 6 tahun dengan masa tenggang selama 1 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Apartemen Vida View (Catatan 7). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini masing-masing sebesar Rp80.112 dan Rp109.727.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank HSBC Indonesia ("HSBC")

In May 2019, CR obtained term loan facilities from HSBC with a maximum amount of Rp420,000 to be used to finance the development of CR's projects which consists of 2 tranches as follows:

- *Tranche I* with maximum amount of Rp220,000 and has credit period of 5 years since the loan drawdown date.
- *Tranche II* with maximum amount of Rp200,000 and has credit period of 5 years including availability period and grace period of 1 year since the loan agreement date.

The loan will bear interest at the annual floating rate to be determined by HSBC at 6.55% in 2022 and 2021. The loan is collateralized by certain lands and buildings owned by CR (Note 7). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp151,714 and Rp252,857, respectively.

PT Bank OCBC NISP Tbk ("NISP")

On March 7, 2018, PT Ciputra Victory Mitra ("CVM"), a subsidiary of CGM, obtained a loan facility from NISP with total maximum amount of Rp175,000 consisting of 3 tranches, which had been amended several times, with the latest amendment on March 9, 2021 among others related to the maximum amount as follows:

- *Tranche 1* with maximum amount of Rp47,213
- *Tranche 2* with maximum amount of Rp40,246
- *Tranche 3* with maximum amount of Rp42,253

Tranche 1 loan facility is used to take over CVM's credit facility obtained from BRI. The credit facility bears floating interest of NISP's base lending rate and will mature in 6 years period with 1 year grace period. This loan is collateralized by land and buildings of Vida View apartment (Note 7). As of December 31, 2022 and 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp80,112 and Rp109,727, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")

Pada tanggal 27 September 2016, CDLR, entitas anak dari CR, memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari BRI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp22.244 dengan jangka waktu 10 tahun. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembelian unit ruang kantor yang berlokasi di CitraTowers Kemayoran. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tetap tahunan sebesar 10,49% untuk 5 tahun pertama dan mengikuti suku bunga BRI untuk tahun selanjutnya. Pinjaman ini dijamin dengan ruang kantor yang dibiayai fasilitas ini (Catatan 12). Pada bulan April 2022, seluruh fasilitas pinjaman berjangka ini telah dilunasi dan selanjutnya fasilitas ini telah berakhir. Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari fasilitas ini adalah sebesar Rp13.627.

Pada bulan Maret 2017, CWR, entitas anak dari CR, memperoleh fasilitas pinjaman berjangka dari BRI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp22.244 dengan jangka waktu 10 tahun. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembelian unit ruang kantor yang berlokasi di CitraTowers Kemayoran. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tetap tahunan sebesar 10,49% untuk 5 tahun pertama dan mengikuti suku bunga BRI untuk tahun selanjutnya. Pinjaman ini dijamin dengan ruang kantor yang dibiayai fasilitas ini (Catatan 12). Pada bulan November 2021, seluruh fasilitas pinjaman berjangka ini telah dilunasi dan selanjutnya fasilitas ini telah berakhir.

Pada tanggal 23 Oktober 2013, PT Ciputra Astinamuria, entitas anak tidak langsung dari CSN, memperoleh fasilitas kredit investasi dari BRI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp32.000 yang digunakan untuk pembangunan hotel CitraDream Semarang. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 10,50% pada tahun 2021, dan berjangka waktu 8 tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan dari hotel tersebut (Catatan 12). Pada bulan Desember 2021, seluruh fasilitas kredit investasi ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")

On September 27, 2016, CDLR, a subsidiary of CR, obtained term loan facility from BRI with a maximum amount of Rp22,244 with financing period of 10 years. The proceeds of the loan were used to finance the purchase of office unit located in CitraTowers Kemayoran. The loan bore interest at the annual fixed rate of 10.49% for the first 5 years period and BRI's interest rate for the following years. This loan is collateralized by the financed office (Note 12). In April 2022, this term loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended. As of December 31, 2021, the outstanding loan from this facility amounted to Rp13,627.

In March 2017, CWR, a subsidiary of CR, obtained term loan facility from BRI with a maximum amount of Rp22,244 with financing period of 10 years. The proceeds of the loan were used to finance the purchase of office unit located in CitraTowers Kemayoran. The loan bore interest at the annual fixed rate of 10.49% for the first 5 years period and BRI's interest rate for the following years. This loan is collateralized by the financed office (Note 12). In November 2021, this term loan facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

On October 23, 2013, PT Ciputra Astinamuria, an indirect subsidiary of CSN, obtained investment credit facility from BRI with a maximum amount Rp32,000 used to finance the construction of hotel CitraDream Semarang. The loan bore interest at the annual rate ranging from 7.00% to 10.50% in 2021, and will mature in 8 years period. The loan is collateralized by the hotel land and building (Note 12). In December 2021, this investment credit facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")
(lanjutan)**

Pada tanggal 23 Oktober 2013, PT Ciputra Royalemeriti, entitas anak tidak langsung dari CSN, memperoleh fasilitas kredit investasi dari BRI dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp28.000 yang digunakan untuk pembangunan hotel CitraDream Yogyakarta. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 7,00% sampai dengan 10,50% pada tahun 2021, dan berjangka waktu 8 tahun. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah dan bangunan dari hotel tersebut (Catatan 12). Pada bulan Desember 2021, seluruh fasilitas kredit investasi ini telah dilunasi dan selanjutnya perjanjian ini telah berakhir.

PT Bank ICBC Indonesia ("ICBC")

Pada bulan Mei 2017, CSN memperoleh fasilitas kredit investasi dari ICBC dengan jumlah maksimum pinjaman sebesar Rp700.000 yang digunakan untuk melunasi utang dari fasilitas kredit investasi yang diperoleh dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI") dan PT Bank BRISyariah dan untuk membiayai pengembangan perusahaan. Pinjaman tersebut berjangka waktu 5 tahun dan dikenakan tingkat Bunga mengambang tahunan berkisar antara 6,65% sampai dengan 9,43% pada tahun 2021, dan *guarantee fee* atas *Standby Letter of Credit* ("SBLC") sebesar 0,5%. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan properti investasi CSN berupa tanah serta bangunan, mesin dan peralatan yang ada di atasnya (Catatan 12 dan 13), SBLC dari CSN dan *corporate guarantee* yang diberikan oleh Perusahaan. Pada bulan Desember 2021, seluruh fasilitas kredit ini telah dilunasi melalui pinjaman yang diperoleh dari utang sindikasi PT Bank Permata Tbk dan PT Bank DBS Indonesia.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

**PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI")
(continued)**

On October 23, 2013, PT Ciputra Royalemeriti, an indirect subsidiary of CSN, obtained investment credit facility from BRI with a maximum amount of Rp28,000 to be used to finance the construction of hotel CitraDream Yogyakarta. The loan bore interest at the annual rate ranging from 7.00% to 10.50% in 2021, and will mature in 8 years periods. The loan is collateralized by the hotel land and building (Note 12). In December 2021, this investment credit facility has been fully paid, and subsequently, this loan facility has ended.

PT Bank ICBC Indonesia ("ICBC")

In May 2017, CSN obtained investment credit facility from ICBC with a maximum amount of Rp700,000 which will be used to settle investment credit facility obtained from PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk ("BRI") and PT Bank BRISyariah and to finance the company development. The loan will mature in 5 years period and bore interest at the floating annual rate ranging from 6.65% to 9.43% in 2021, and Standby Letter of Credit ("SBLC") *guarantee fee* of 0.5%. This loan is collateralized by CSN's fixed assets and investment property, such as land with buildings including machinery and furniture in it (Notes 12 and 13), SBLC from CSN and corporate guarantee from the Company. In December 2021, this loan facility has been fully repaid through syndicated loan facility obtained from PT Bank Permata Tbk and PT Bank DBS Indonesia.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG BANK (lanjutan)

Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk ("Maybank")

Pada tanggal 27 Februari 2018, CSM memperoleh fasilitas pinjaman dari Maybank dengan pagu pinjaman sebesar Rp425.000 yang digunakan untuk melunasi fasilitas kredit investasi CSM yang diperoleh dari BNI dan untuk kebutuhan lainnya. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat bunga tahunan berkisar antara 9,25% sampai dengan 9,50% pada tahun 2021 dan berjangka waktu 5 tahun. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan pusat niaga dan hotel Ciputra Semarang (Catatan 12 dan 13). Pada bulan Mei 2021, seluruh fasilitas kredit sindikasi ini telah dilunasi melalui pinjaman yang diperoleh dari Permata.

International Finance Corporation ("IFC")

Pada tanggal 11 Maret 2016, CR memperoleh pinjaman *non-revolving* dari IFC dengan pagu pinjaman sebesar USD30.000.000 (nilai penuh) yang digunakan sebagai pembiayaan operasional modal kerja dan pembangunan area perumahan, bangunan komersial dan fasilitas pendukung dengan jangka waktu maksimum pinjaman selama 6 tahun sampai dengan tanggal 15 Desember 2022. Fasilitas pinjaman ini dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 3,15% ditambah LIBOR (6 bulan) yang dibayarkan setiap tanggal 15 Juni dan 15 Desember. Fasilitas pinjaman ini telah dilunasi seluruhnya pada tanggal 30 Juni 2021 dan selanjutnya fasilitas pinjaman ini telah berakhir.

Berdasarkan perjanjian-perjanjian utang bank tersebut di atas, Grup harus mematuhi batasan-batasan tertentu, antara lain untuk memperoleh persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman sebelum melakukan transaksi-transaksi tertentu seperti mengadakan penggabungan usaha, pengambilalihan, likuidasi atau perubahan status serta Anggaran Dasar, pembayaran kembali pinjaman dari pemegang saham, perubahan aktivitas utama, dan pembayaran dividen, serta harus memenuhi rasio-rasio keuangan tertentu.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup telah memenuhi semua persyaratan pinjaman-pinjaman jangka panjang tersebut di atas atau memperoleh surat *waiver* sebagaimana diperlukan.

14. BANK LOANS (continued)

Long-term bank loans (continued)

PT Bank Maybank Indonesia Tbk ("Maybank")

On February 27, 2018, CSM obtained a loan facility from Maybank with total maximum amount of Rp425,000 which was used to take over CSM's investment credit facility obtained from BNI and other general purposes. The credit facility bears interest at annual rate ranging from 9.25% to 9.50% in 2021, and will mature in 5 years period. This loan is collateralized by land and building of shopping centre and Ciputra Semarang hotel (Notes 12 and 13). In May 2021, this syndicated loan facility has been fully repaid through loan facility obtained from Permata.

International Finance Corporation ("IFC")

On March 11, 2016, CR obtained a non-revolving term loan from IFC with a maximum amount of USD30,000,000 (full amount) to be used for operational working capital financing and construction of residential areas, commercial building and support facility of with a maximum loan period of 6 years up to December 15, 2022. The loan bore interest at the annual rates of 3.15% plus six month LIBOR rate paid on every 15th June and 15th December. This loan facility has been fully repaid on June 30, 2021 and subsequently, this loan facility has ended.

Under the above bank loan agreements, the Group is subject to various covenants, among others, to obtain written approval from the lenders before entering into certain transactions such as mergers, takeovers, liquidation or change in status, change in the Articles of Association, repayment of loans obtained from the stockholders, change in core business activities, and payments of dividends, and to the requirement to maintain certain financial ratios.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has either complied with all covenants of the above-mentioned long-term borrowings or obtained necessary waivers as required.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

15. UTANG USAHA

Saldo utang usaha masing-masing sebesar Rp868.028 dan Rp939.101, pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan utang kepada berbagai pemasok pihak ketiga. Seluruh utang usaha pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 tidak dijamin.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, semua utang usaha Grup dalam mata uang rupiah.

15. TRADE PAYABLES

The balance of trade payables amounting to Rp868,028 and Rp939,101, as of December 31, 2022 and 2021, respectively, which represents payables to various third party suppliers. All of the trade payables as of December 31, 2022 and 2021, are unsecured.

As of December 31, 2022 and 2021, all of the Group's trade payables are denominated in rupiah.

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Jaminan untuk pengurusan sertifikat kepemilikan	463.097	411.195
Utang mitra usaha operasi bersama (Catatan 39l)	115.184	126.333
Uang jaminan penghuni	81.821	95.379
Sea Investment One Pte. Ltd.	53.556	77.272
PT Batama Nusa Permai	41.673	41.673
Uang jaminan pembeli kaveling	15.833	12.098
Lain-lain	149.992	200.778
Total utang lain-lain	921.156	964.728

Utang kepada SEA1 merupakan utang atas akuisisi CMM (Catatan 1d). Utang kepada PT Batama Nusa Permai merupakan utang terkait perusahaan patungan CSS (Catatan 39r).

Lain-lain merupakan liabilitas yang diakui untuk utang jasa administrasi, asuransi, dan utang non-usaha lainnya.

16. OTHER PAYABLES

This account consists of the following:

Deposits for ownership certificates processing arrangement
Joint operation partner payables (Note 39l)
Deposits from residents
Sea Investment One Pte. Ltd.
PT Batama Nusa Permai
Deposits from landlots buyers
Others
Total other payables

Payable to SEA1 represents the payable of the CMM's acquisition (Note 1d). Payable to PT Batama Nusa Permai represents the payable relating to CSS joint venture (Note 39r).

Others represents liabilities recognized for administrative service payables, insurance, and other non-trade payable.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

17. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Bunga	69.988	98.603
Listrik, air, dan telepon	14.709	12.349
Gaji dan tunjangan	14.601	26.055
Premi lindung nilai	13.713	12.874
Jasa profesional	9.330	8.415
Perbaikan dan pemeliharaan	9.302	4.810
Jasa manajemen	3.345	4.131
Iklan dan promosi	569	932
Lain-lain	89.451	58.598
Total beban akrual	225.008	226.767

Lain-lain terutama merupakan akrual bagi hasil kepada mitra usaha dan komisi.

17. ACCRUED EXPENSES

The details of accrued expenses are as follows:

Interest
Electricity, water, and telephone
Salaries and allowances
Hedging premium
Professional fees
Repair and maintenance
Management fees
Advertising and promotion
Others
Total accrued expenses

18. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Pajak final	237.371	224.430
Pajak pertambahan nilai ("PPN")	209.493	257.423
Pajak penghasilan lain	17.152	13.878
Total pajak dibayar dimuka	464.016	495.731

b. Utang pajak terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Pajak penghasilan:		
Pasal 4(2)	8.970	8.788
Pasal 21	9.860	9.301
Pasal 23	6.211	17.987
Pasal 25/29	23.337	12.810
Pasal 26	105	268
Pajak final	19.802	28.110
PPN	47.309	28.854
Pajak pembangunan I	5.892	5.355
Lain-lain	1.360	1.030
Total utang pajak	122.846	112.503

a. Prepaid taxes consist of the following:

Final tax
Value added tax ("VAT")
Others income tax
Total prepaid taxes

b. Taxes payable consist of the following:

Income taxes:
Article 4(2)
Article 21
Article 23
Articles 25/29
Article 26
Final tax
VAT
Development tax I
Others
Total taxes payable

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

- c. Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan, seperti yang disajikan dalam laba rugi dan taksiran rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2.309.573	2.396.714
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(36)	(2.149)
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(1.717.920)	(2.067.086)
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	591.617	327.479
Bagian Perusahaan atas laba neto Entitas Anak	(537.517)	(434.219)
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final:		
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan	(98.402)	(213.942)
Pendapatan sewa	(3.670)	(3.344)
Pendapatan bunga	(4.813)	(6.274)
Pendapatan lain-lain	(127.005)	(1.615)
Beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	86.100	151.288
Beban pajak	22.129	23.086
Beban penyusutan	(9)	(74)
Beban yang tidak dapat dikurangkan	12.139	28.028
Taksiran rugi fiskal Perusahaan	(59.431)	(129.587)
Saldo akumulasi rugi fiskal awal tahun	(503.688)	(374.101)
Rugi fiskal kadaluarsa	11.689	-
Saldo akumulasi rugi fiskal akhir tahun	(551.430)	(503.688)

Akumulasi rugi fiskal dapat digunakan maksimal 5 tahun. Perusahaan memutuskan untuk tidak mengakui aset pajak tangguhan dari saldo rugi fiskal karena ketidakpastian pemulihan nilainya di masa yang akan datang sebelum manfaatnya berakhir.

18. TAXATION (continued)

- c. A reconciliation between profit before final and income tax, as shown in the profit or loss and estimated tax losses of the Company is as follows:

Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Loss (profit) before income tax of units who do tax self-assessment
Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations
Profit before income tax attributable to the Company
Equity of the Company in net income of Subsidiaries
Profit already subjected to final taxes:
Transfer of rights on land and/or buildings
Rent revenue
Interest income
Other income
Expense related to income already subjected to final taxes
Tax expense
Depreciation
Non-deductible expenses
Estimated tax losses of the Company
Tax loss carry forward at beginning of the year
Tax loss expired
Tax loss carry forward at end of the year

Tax losses carry-forward can be used for up to a maximum of 5 years. The Company decided not to recognize deferred tax assets on tax losses carry-forward due to the uncertainty in their recoverability in the near future before their benefits expire.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

18. TAXATION (continued)

d. Beban pajak penghasilan - neto terdiri atas:

d. Income tax expense - net consists of:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,		
	2022	2021	
Kini			Current
Non-final			Non-final
Perusahaan	-	-	Company
Entitas anak	(52.826)	(38.382)	Subsidiaries
Tangguhan			Deferred
Perusahaan	-	-	Company
Entitas anak	(4.088)	(10.767)	Subsidiaries
Beban pajak penghasilan - neto	(56.914)	(49.149)	Income tax expense - net

e. Pajak final terdiri atas:

e. Final tax consists of:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,		
	2022	2021	
Final			Final
Perusahaan	(2.697)	(5.921)	Company
Entitas anak	(246.934)	(253.928)	Subsidiaries
Total Pajak Final	(249.631)	(259.849)	Total Final Tax

f. Pajak tangguhan terdiri atas:

f. Deferred tax consists of:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Aset pajak tangguhan - neto	14.138	17.038	Deferred tax assets - net
Liabilitas pajak tangguhan - neto	(26.815)	(23.941)	Deferred tax liabilities - net

Manajemen berpendapat bahwa aset pajak tangguhan di atas dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

The management believes that the above deferred tax assets are fully recoverable through future taxable income.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan mengalikan laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan Perusahaan dengan tarif pajak 19% (Catatan 18h) dan beban pajak penghasilan pada laba rugi adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	2.309.573	2.396.714
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan unit yang menghitung sendiri pajaknya	(36)	(2.149)
Laba Entitas Anak sebelum pajak penghasilan dan dampak dari eliminasi konsolidasi antar perusahaan	(1.717.920)	(2.067.086)
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	591.617	327.479
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	112.407	62.221
Perbedaan tetap dan temporer neto dengan tarif pajak yang berlaku	(123.699)	(86.837)
Pajak tangguhan yang tidak diakui atas estimasi rugi fiskal	11.292	24.616
Beban pajak penghasilan Perusahaan tahun berjalan	-	-
Beban pajak penghasilan Perusahaan	-	-
Non-final	-	-
Tangguhan	-	-
Entitas anak	-	-
Non-final	(52.826)	(38.382)
Tangguhan	(4.088)	(10.767)
Beban pajak penghasilan - neto	(56.914)	(49.149)

h. Lain-lain

Pada tahun 2016, Perusahaan dan entitas anak tertentu telah berpartisipasi dalam program pengampunan pajak (Catatan 25).

18. TAXATION (continued)

g. A reconciliation between income tax expense computed by multiplying the income before final and income tax attributable to the Company by 19% (Note 18h) and net income tax expense as shown in the profit or loss is as follows:

Profit before final and income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Loss (profit) before income tax of units who do tax self-assessment
Profit before income tax of Subsidiaries and reversal of intercompany consolidation eliminations
Profit before income tax attributable to the Company
Income tax expense at the applicable tax rate
Net permanent and temporary differences at the applicable tax rate
Unrecognized deferred tax assets arising from estimated tax loss
Current income tax expense - Company
Income tax expense Company
Non-final
Deferred
Subsidiaries
Non-final
Deferred
Income tax expense - net

h. Others

In 2016, the Company and certain subsidiaries were participated in the tax amnesty program (Note 25).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

h. Lain-lain (lanjutan)

Pendapatan yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 81/2007 tentang "Penurunan Tarif Pajak Penghasilan Bagi Wajib Pajak Badan Dalam Negeri yang Berbentuk Perseroan Terbuka", perseroan terbuka dalam negeri di Indonesia dapat memperoleh penurunan tarif Pajak Penghasilan sebesar 5% lebih rendah dari tarif tertinggi Pajak Penghasilan sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat 1b Undang-Undang Pajak Penghasilan, dengan memenuhi kriteria yang ditentukan, yaitu perseroan yang saham atau efek bersifat ekuitas lainnya tercatat di Bursa Efek Indonesia yang jumlah kepemilikan saham publiknya 40% atau lebih dari keseluruhan saham yang disetor dan saham tersebut dimiliki paling sedikit oleh 300 pihak, masing-masing pihak hanya boleh memiliki saham kurang dari 5% dari keseluruhan saham yang disetor.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 tentang "Harmonisasi Peraturan Perpajakan" yang menetapkan, antara lain, penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap dari semula 25% menjadi 22% untuk tahun pajak 2022 dan seterusnya, serta pengurangan lebih lanjut tarif pajak sebesar 3% untuk wajib pajak badan dalam negeri yang memenuhi persyaratan tertentu; dan kenaikan tarif pajak pertambahan nilai dari semula 10% menjadi 11% yang akan berlaku mulai dari 1 April 2022, dan akan menjadi 12% yang akan berlaku paling lambat 1 Januari 2025.

18. TAXATION (continued)

h. Others (continued)

Income from transfer of ownership of land and/or buildings is subject to final tax which is computed from the gross value of the transfer of land and/or buildings.

Based on Government Regulation No. 81/2007 on "Reduction of the Rate of Income Tax on Resident Corporate Taxpayers in the Form of Publicly Listed Companies", the resident publicly listed companies in Indonesia can obtain the reduced income tax rate of 5% lower than the highest income tax rate under Article 17, paragraph 1b of the Income Tax Law, provided they meet the prescribed criteria, i.e., companies whose shares or other equity instruments are listed in the Indonesian Stock Exchange, those whose shares owned by the public are 40% or more of the total paid-up shares and such shares are owned by at least 300 parties, each party owning less than 5% of the total paid-up shares.

On October 29, 2021, the Government issued a Law of the Republic of Indonesia Number 7 Year 2021 about "Harmonization of Tax Regulation" which stipulates, among others, reduction to the tax rates for corporate income taxpayers and permanent establishments entities from previously 25% to become 22% starting in fiscal year 2022 and onwards, and further reduction of 3% for corporate income tax payers that fulfill certain criteria; and increase of the value added tax rate from previously 10% to become 11% effective from April 1, 2022, and become 12% no later than January 1, 2025.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

i. Hasil pemeriksaan pajak

Entitas Anak

Pada bulan Agustus 2020, CSM menerima sejumlah Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar ("SKPKB"), Surat Ketetapan Pajak Nihil ("SKPN"), dan Surat Tagihan Pajak ("STP") untuk Bea Materai, pajak penghasilan PPh 4(2), 21, 23, 26, 29, dan PPN untuk tahun pajak 2016, masa Pajak Desember 2019, dan April 2020, dengan jumlah keseluruhan Rp3.508, dimana CSM telah membayar seluruh tagihan pajak tersebut pada tahun 2020, yang dibebankan ke laba rugi tahun berjalan, dan mengajukan keberatan atas sebagian tahun pajak sebesar Rp2.285.

Pada tanggal 2 September 2021, sebagian keberatan pajak CSM dikabulkan dan selanjutnya pada bulan Desember 2021, CSM telah menerima pengembalian atas tagihan yang telah dibayarkan sebesar Rp1.002, dan mengajukan banding atas hasil keberatan Pajak PPh Badan Tahun 2016. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses banding masih berlangsung.

SNIP menerima SKPKB Pajak Penjualan atas Barang Mewah ("PPnBM") untuk tahun pajak 2013 sampai dengan 2016, dan SKPKB pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 22, 23, 26, dan 29 untuk tahun pajak 2015 dan 2016, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp7.063. SNIP telah mengajukan keberatan dan banding atas sebagian besar tagihan pajak sebesar Rp6.830 dan menyetujui sisanya sebesar Rp233 yang telah dibayarkan. Pada tanggal 31 Desember 2021, SNIP telah membayar terlebih dahulu sebagian SKPKB yang diajukan keberatan dan banding sebesar Rp5.310 yang dicatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain (Catatan 9).

Pada bulan Februari 2020, PT Ciputra Adigraha ("CAG"), entitas anak langsung Perusahaan, menerima beberapa menerima SKPKB dan STP untuk PPN dan pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23, dan 26 untuk tahun pajak 2016 dengan jumlah keseluruhan Rp11.617. CAG telah menyetujui sebagian dan telah membayarkan SKPKB sebesar Rp2.012 dan dicatat sebagai beban pajak.

18. TAXATION (continued)

i. Tax assessments

Subsidiaries

In August 2020, CSM received several number of Underpayment Tax Assessment Letter ("SKPKB"), Notice of Nil Tax Assessment ("SKPN"), and Notice of Tax Collection ("STP") for Stamp Duty, income tax articles 4(2), 21, 23, 26, 29, and VAT for fiscal year 2016, tax period of December 2019, and April 2020, with a total amount of Rp3,508, of which CSM has paid all of the tax claims in 2020, which was charged to profit and loss for the year, and filed an objection to part of the tax year amounting to Rp2,285.

On September 2, 2021, several CSM tax objection was granted and at December 2021, CSM received the refund of paid bill amounted to Rp1,002, and requested appeal of Corporate Income Tax objection for the 2016 fiscal year. As of the completion date of the consolidated financial statements, the appeal process is still ongoing.

SNIP received several SKPKBs for luxury sales tax ("PPnBM") for fiscal years 2013 up to 2016, and SKPKBs for income taxes articles 4(2), 21, 22, 23, 26, and 29 for fiscal years 2015 and 2016, totaling Rp7,063. SNIP has submitted objection for the majority of the tax assessments totaling Rp6,830 and agree on the remaining Rp233 which was fully paid. As of December 31, 2021, SNIP has paid in advance several SKPKBs of which SNIP has filed an objection amounted to Rp5,310, which was recorded as part of Other Non-Current Assets - Others (Note 9).

In February 2020, PT Ciputra Adigraha ("CAG"), a direct subsidiary of the Company, received several SKPKBs and STPs for the fiscal year 2016 VAT, income taxes article 4(2), 21, 23 and 26 totaling Rp11,617. CAG partially agreed and has paid the SKPKB amounting Rp2,012 and recorded as tax expense.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

i. Hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada bulan Mei 2020, CAG telah mengajukan keberatan atas sebagian tagihan pajak yang tidak disetujui di atas sebesar Rp9.605, dimana telah dibayarkan sebagian oleh CAG sebesar Rp4.452 dan dicatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain (Catatan 9).

Berdasarkan hasil surat keberatan, pada Juli 2021 CAG telah membayar sebesar Rp207 dan dicatat sebagai beban pajak. Pada tanggal 16 Juli 2021, CAG mengajukan permintaan banding terkait Sengketa Pajak CAG ke Pengadilan Pajak.

Pada bulan Desember 2022, CAG telah mengakui penuh sengketa pajak senilai Rp4.452 sebagai beban pajak, yang sebelumnya tercatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, nilai sengketa pajak masing-masing sebesar Rp4.946 dan Rp9.398. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses banding masih berlangsung.

Pada bulan November 2017, CPT menerima SKPKB dan STP untuk PPN atas pemeriksaan tahun pajak 2015 dimana terdapat sanksi pajak sebesar Rp5.575 yang diajukan permohonan pengurangan atau penghapusan sanksi ke DJP dan ditolak pada tahun 2018. Sebelum permohonan diajukan ke DJP, CPT telah membayar terlebih dahulu seluruh sanksi pajak sebesar Rp5.575 tersebut.

Selanjutnya, CPT mengajukan gugatan ke Pengadilan Pajak atas penolakan DJP tersebut dan ditolak oleh Pengadilan Pajak pada bulan Juni 2020. Kemudian pada bulan Oktober 2020, CPT mengajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung atas keputusan Pengadilan Pajak tersebut. Putusan Mahkamah Agung mulai diterima pada bulan Maret 2021, dan pada bulan Desember 2021 sebesar Rp5.568 telah ditolak. CPT telah membebaskan keseluruhan pembayaran sanksi pajak tersebut di tahun 2021.

18. TAXATION (continued)

i. Tax assessments (continued)

Subsidiaries (continued)

In May 2020, CAG has filed objection letters regarding the objection above of tax assessment results amounted to Rp9,605, which partially CAG has paid amounting to Rp4,452 and recorded as part of Other Non-Current Assets – Others (Note 9).

Based on the result of objection letters, in July 2021, CAG has paid amounting to Rp207 and recorded as tax expense. On July 16, 2021, CAG has filed Appeal Request related to the CAG's Tax Dispute to the Tax Court.

In December 2022, CAG has fully recognized the tax dispute amounting to Rp4,452 as tax expense, which previously recorded as part of Other Non-Current Assets - Others.

As of December 31, 2022 and 2021, the tax disputes balance is amounting to Rp4,946 and Rp9,398, respectively. As of the completion date of the consolidated financial statements, the appeal is still ongoing.

In November 2017, CPT received several SKPKBs and STPs for the fiscal year 2015 VAT, which there was a tax penalty amounted to Rp5,575 that has requested for a reduction or elimination of tax sanction to the Tax Office and at 2018 was rejected. Before the request was submitted to the Tax Office, CPT was paid all the sanction amounted to Rp5,575.

Subsequently, CPT has filed a tax lawsuit to the Tax Court regarding such rejection on the fines reduction and/or cancellation, which was rejected by the Tax Court in June 2020. Subsequently, in October 2020, CPT has submitted a request for judicial review to the Supreme Court concerning the Tax Court decision. The Supreme Court's decision was received in March 2021, and in December 2021, the request amounted to Rp5,568 was rejected. CPT has fully recognized the tax penalty payment as tax expense in 2021.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

i. Hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada bulan Agustus 2017, CAP menerima SKPKB dan STP untuk PPN tahun pajak 2016 dengan jumlah keseluruhan Rp7.678, termasuk sanksi bunga dan kenaikan. Pada bulan Oktober 2017, CAP telah mengajukan keberatan atas tagihan pajak tersebut dan telah membayar PPN sebesar Rp4.087 tanpa menyetujui SKPKB yang diterima. Pada bulan September 2018, DJP mengabulkan sebagian keberatan sebesar Rp953. Atas putusan ini, CAP telah membayar sebagian STP sebesar Rp189 dan mengajukan banding atas sisanya.

Pada bulan Juli 2020, sebagian banding CAP dikabulkan dan selanjutnya pada bulan Oktober 2020, CAP telah menerima pengembalian atas tagihan yang telah dibayarkan sebesar Rp3.169.

Pada bulan Agustus 2018, CAP menerima STP untuk PPN tahun pajak 2017 dengan jumlah keseluruhan Rp13, yang telah dibayarkan secara penuh oleh CAP. Pada bulan Maret 2019, CAP menerima keputusan pembatalan STP tersebut sebesar Rp13. Pada bulan Juni 2019, CAP menerima pengembalian dana atas keputusan pembatalan tersebut sebesar Rp29, termasuk pengembalian atas sebagian STP tahun 2016 sebesar Rp16.

Sehubungan dengan pengajuan keberatan dan banding, CAP telah melakukan pembayaran atas SKPKB, STP, dan sanksi bunga (tidak termasuk sanksi kenaikan) yang dicatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain (Catatan 9).

Pada tahun 2022, CAP telah menerima pengembalian atas sebagian tagihan dan membebaskan atas taksiran tagihan pajak sisanya sebagai beban pajak, yang sebelumnya tercatat sebagai bagian dari Aset Tidak Lancar Lainnya - Lain-lain. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo taksiran tagihan pajak tersebut masing-masing sebesar RpNihil dan Rp1.067.

18. TAXATION (continued)

i. Tax assessments (continued)

Subsidiaries (continued)

In August 2017, CAP received several SKPKBs and STPs for the 2016 VAT totaling Rp7,678, including interest and fines. In October 2017, CAP has filed objection letters regarding these assessment results and paid the 2016 VAT amounting to Rp4,087 without accepted the SKPKBs result. In September 2018, the Tax Office has partially granted the objection amounted to Rp953. Related to this decision, CAP has paid several STPs totaling Rp189 and filed an appeal of the remaining.

In July 2020, CAP's appeal has been partially granted, and subsequently, in October 2020, CAP has received the refund from the Tax Office amounting to Rp3,169.

In August 2018, CAP received several STPs for the 2017 VAT totaling Rp13, which was fully paid. In March 2019, CAP received decree annulling such STPs totaling Rp13. In June 2019, CAP received the refund from the annulment totaling Rp29, including partial refund from the 2016 STP amounted to Rp16.

With regard to the objection and the appeal, CAP has paid the SKPKBs, STPs, and interest (exclude fines) which was recorded as part of Other Non-Current Assets - Others (Note 9).

In 2022, CAP has received a partial refund of the claim and charged the estimated remaining claim for tax as a tax expense, which was previously recorded as part of Other Non-Current Assets - Others. As of December 31, 2022 and 2021, balance of such claim for tax refund amounted to RpNil and Rp1,067, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

i. Hasil pemeriksaan pajak (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada Bulan Agustus 2021, CSM menerima surat pemeriksaan pajak dikarenakan adanya Lebih Bayar pajak PPh Badan tahun 2020. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian proses pemeriksaan pajak tahun 2020 masih berlangsung.

Pada bulan Oktober 2021, CSN menerima surat pemeriksaan pajak dikarenakan adanya Lebih Bayar pajak PPh Badan tahun 2020 sebesar Rp10.602. Pada bulan Juni 2022, DJP mengabulkan sebagian kelebihan pajak sebesar Rp10.152. Atas putusan ini, CSN telah mencatat beban pajak sebesar Rp450.

Pada bulan Desember 2022, CSN menerima surat pemeriksaan pajak tahun 2021 dikarenakan adanya Lebih Bayar pajak PPh Badan tahun 2021. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian proses pemeriksaan pajak tahun 2021 masih berlangsung.

Pada bulan Juni 2022, JO Ciputra Karya Pancasakti Nugraha ("JO CKPSN") menerima surat pemeriksaan Bukti Permulaan ("BukPer") untuk tahun pajak 2015 sampai dengan 2017. Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses pemeriksaan masih berlangsung.

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Akun ini terdiri atas:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Liabilitas imbalan kerja	87.683

Grup menyelenggarakan program iuran pasti untuk seluruh karyawan yang memenuhi persyaratan. Program pensiun tersebut dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan Manulife Indonesia ("DPLKMI") yang merupakan badan hukum yang didirikan oleh PT Asuransi Manulife Indonesia. Pendirian DPLKMI telah disahkan oleh Keputusan Menteri Keuangan No. KEP-331/KM.6/2004 tanggal 9 Agustus 2004.

18. TAXATION (continued)

i. Tax assessments (continued)

Subsidiaries (continued)

In August 2021, CSM received a letter of tax inspection because of Corporate Income Tax overpayment for the 2020 fiscal year. As of the completion date of the consolidated financial statements, the tax assessment for the 2020 fiscal year is still ongoing.

In October 2021, CSN received a letter of inspection because of Corporate Income Tax overpayment for the 2020 fiscal year amounted to Rp10,602. In June 2022, Tax Office has partially granted the overpayment amounted to Rp10,152. Related to this decision, CSN has recorded tax expense amounted to Rp450.

In December 2022, CSN received a letter of tax inspection because of Corporate Income Tax overpayment for the 2021 fiscal year. As of the completion date of the consolidated financial statements, the tax assessment for the 2021 fiscal year is still ongoing.

In June 2022, JO Ciputra Karya Pancasakti Nugraha ("JO CKPSN") received a letter of a preliminary investigation ("BukPer") for fiscal years 2015 up to 2017. As of the completion date of the consolidated financial statements, the tax assessment is still ongoing.

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

This account consists of the following:

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
	95.662	Employee benefits liability

The Group has a defined contribution plan covering substantially all of its eligible employees. The plan is administered by Dana Pensiun Lembaga Keuangan Manulife Indonesia ("DPLKMI") which is a statutory body established by PT Asuransi Manulife Indonesia. The establishment of DPLKMI has been approved by the Ministry of Finance in its decree No. KEP-331/KM.6/2004 dated August 9, 2004.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Grup mencatat liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2020 ("UU 11/2020") tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 35 Tahun 2021 ("PP 35/2021") tentang Perjanjian Kerja Waktu Tertentu ("PKWT"), Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja tanggal 2 Februari 2021. Tambahan manfaat imbalan kerja sesuai PP35/2021 tidak dilakukan pendanaan.

Total liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan beban imbalan kerja neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan PKL konsolidasian ditentukan oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits dalam laporannya masing-masing pada tanggal 13 Maret 2023 dan 14 Maret 2022, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

Tingkat diskonto per tahun	7,05% (2021: 6,60%)	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan upah tahunan	3% per tahun/3% per annum	Annual salary increase rate
Tingkat kematian	Tabel Mortalita Indonesia 2019 (TMI 4)/ Indonesian Mortality Table 2019 (TMI 4)	Mortality rate
Tingkat kecacatan	10% dari tabel mortalitas/10% of mortality table	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	7% per tahun dari usia 40 tahun dan berkurang secara proporsional menjadi 0% per tahun pada usia pensiun normal dan setelahnya/ 7% per annum starting from 40 years old and decreasing proportionally become 0% per annum at normal retirement age	Resignation rate
Usia pensiun normal	45 tahun, 50 tahun, 55 tahun, 56 tahun dan 60 tahun, sesuai informasi dari Perusahaan untuk setiap karyawan/ 45 years old, 50 years old, 55 years old, 56 years old, and 60 years old based on Company's information for each employee	Normal retirement age

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (customer)

The Group recognizes employee benefits liability in accordance with Law of the Republic Indonesia No. 11 Year 2020 ("LL 11/2020") on Cipta Kerja dated November 2, 2020 and Government Regulation of the Republic Indonesia No. 35 Year 2021 ("PP 35/2021") on "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu ("PKWT"), Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" dated February 2, 2021. The additional benefits under PP35/2021 are unfunded.

The amounts recognized as long-term employee benefits liability in the consolidated statement of financial position and the net employee benefits expense in the consolidated statement of profit or loss and OCI were determined by an independent actuary Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits, in its reports for dated March 13, 2023 and March 14, 2022, for the years ended December 31, 2022 and 2021, respectively.

The principal assumptions used in determining the employee benefits liability are as follows:

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

Liabilitas imbalan kerja

Employee benefit liability

a. Beban imbalan kerja neto

a. Net employee benefits expense

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,		
	2022	2021	
Biaya jasa kini	16.472	20.760	Current service cost
Biaya terminasi dan akuisisi aset atas transfer masuk (keluar) karyawan	14.232	26.899	Termination costs and acquisition fees of employee's transfer in (out)
Biaya bunga	7.430	7.669	Interest cost
Transfer masuk/keluar - neto	330	195	Transfer in/out - net
Penyesuaian - Atribusi siaran pers DSAK	(7.814)	-	Adjustment - Attribution of DSAK's press release
Biaya jasa lalu:			Past service cost:
Kurtailmen	(4.746)	(11.302)	Curtailment
Amandemen program	-	(23.070)	Plan amendment
Penghasilan bunga dari:			Interest income from:
Aset program pensiun	(3.580)	(3.109)	Pension plan asset
Dampak batasan aset	(639)	(567)	Effect of asset ceiling
Beban imbalan kerja - neto	21.685	17.475	Employee benefits expense - net

Beban imbalan kerja telah dibebankan pada operasi tahun berjalan.

The employment benefits expense were charged to current year operations.

b. Liabilitas imbalan kerja jangka panjang

b. Long-term employee benefits liability

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Nilai kini dari liabilitas imbalan pasti	134.667	138.543	Present value of defined benefit obligation
Nilai wajar aset program pensiun	(57.303)	(53.355)	Fair value of plan assets
Dampak batasan aset	10.319	10.474	Effect of asset ceiling
Liabilitas imbalan kerja	87.683	95.662	Employee benefits liability

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas imbalan kerja (lanjutan)

c. Mutasi nilai kini dari liabilitas imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal tahun	138.543	177.690
Penyesuaian	(7.814)	132
Biaya jasa kini	16.472	20.760
Biaya jasa lalu:		
Kurtailmen	(4.746)	(11.302)
Amandemen program	-	(23.070)
Beban bunga	7.430	7.669
Transfer masuk/keluar - neto	330	195
Pembayaran manfaat secara langsung selama tahun berjalan	(2.580)	(2.615)
Pembayaran manfaat dari aset program pensiun	(10.613)	(13.500)
Kerugian (keuntungan) aktuarial atas:		
Efek perubahan asumsi	(4.623)	(23.273)
Penyesuaian pengalaman	2.268	5.857
Saldo akhir tahun	134.667	138.543

d. Mutasi nilai wajar dari aset program pensiun adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo awal tahun	53.355	50.190
Kontribusi tahun berjalan	27.154	37.024
Penghasilan bunga	3.580	3.109
Pembayaran manfaat	(23.787)	(35.798)
Kerugian aset program	(2.999)	(1.170)
Saldo akhir tahun	57.303	53.355

Kategori-kategori utama dari aset program pensiun sebagai persentase dari nilai wajar total aset program dana pensiun adalah 70% di portofolio pasar uang, 20% di portofolio pendapatan tetap, dan 10% di portofolio saham.

Jatuh tempo pembayaran liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Di bawah 1 tahun	19.406
2-5 tahun	82.842
6-10 tahun	88.456
>10 tahun	305.589

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti diakhir periode pelaporan masing-masing adalah 8,8 tahun untuk Grup.

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

Employee benefit liability (continued)

c. The movements of present value of defined benefit obligation are as follows:

Balance at beginning of year
Adjustment
Current service cost
Past service cost:
Curtailment
Plan amendment
Interest cost
Transfer in/out - net
Direct payments during the year
Benefits paid from plan assets
Actuarial loss (gain) due from:
Changes in financial assumption
Experience adjustments
Balance at end of year

d. The movements in fair value of plan assets are as follows:

Balance at beginning of year
Contributions during the year
Interest income
Benefits paid from plan assets
Loss on plan asset
Balance at end of year

The major categories of pension plan assets as a percentage of the fair value of the total plan assets are 70% money market portfolio, 20% fixed income portfolio, and 10% investment in stocks portfolio.

The maturity of undiscounted payment employee benefits liability according to PP 35/2021 as of December 31, 2022 are as follows:

Below 1 year
2-5 years
6-10 years
>10 years

The average duration of the defined benefits plan obligation at the end of reporting period is 8.8 years for the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas imbalan kerja (lanjutan)

Analisa sensitivitas kuantitatif untuk liabilitas imbalan kerja sesuai PP 35/2021 atas asumsi-asumsi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

	Tingkat diskonto/ Discount rates	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability
	Persentase/ Percentage	
Kenaikan	1%	(6.159)
Penurunan	(1%)	5.159

Manajemen berkeyakinan bahwa liabilitas imbalan kerja karyawan telah cukup sesuai dengan yang disyaratkan oleh PP 35/2021.

Dampak atas perubahan metode atribusi

Pada bulan April 2022, DSAK IAI (Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia) menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19: Employee Benefits. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam IFRS Interpretation Committee ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19). Grup telah menerapkan materi penjelasan tersebut dan dengan demikian merubah kebijakan akuntansi menyangkut atribusi imbalan kerja pada periode jasa dari yang kebijakan yang diterapkan sebelumnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.

Bahwa karena pengaruh atas perubahan kebijakan akuntansi tersebut pada periode-periode sebelumnya tidak material, maka dibukukan ditahun berjalan.

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

Employee benefit liability (continued)

The quantitative sensitivity analysis of employee benefits liability according to PP 35/2021 for significant assumptions as of December 31, 2022 is as follows:

	Kenaikan gaji di masa depan/ Future salary increases	Pengaruh nilai kini atas liabilitas imbalan kerja/ Effect on present value of employee benefits liability
	Persentase/ Percentage	
Kenaikan	1%	8.368
Penurunan	(1%)	(7.620)

Management believes that the employee benefits liability is sufficient in accordance with the requirements of the PP 35/2021.

Impact of changes in attribution method

In April 2022, DSAK IAI (Institute of Indonesia Chartered Accountants' Accounting Standard Board) issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: Imbalan Kerja which was adopted from IAS 19: Employee Benefits. The explanatory material conveyed the information that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently enacted in Indonesia is similar to those responded and concluded in the IFRS Interpretation Committee ("IFRIC") Agenda Decision Attributing Benefit to Periods of Service (IAS 19). The Group has adopted the said explanatory material and accordingly changed its accounting policy regarding attribution of benefits to periods of service previously applied in the consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2021 and for the year then ended.

Since the effect of the change in accounting policy in the previous periods was immaterial, it was recorded in the current year.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

20. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Uang muka yang diterima dari pihak ketiga untuk:		
Penjualan atas tanah dan bangunan	8.008.261	7.098.354
Penjualan apartemen dan lainnya	1.437.304	1.879.377
Total liabilitas kontrak	9.445.565	8.977.731

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Liabilitas kontrak jangka pendek	7.531.068	7.140.140
Liabilitas kontrak jangka panjang	1.914.497	1.837.591
Total liabilitas kontrak	9.445.565	8.977.731

Seluruh liabilitas kontrak yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

20. CONTRACT LIABILITIES

This account consists of:

Downpayments received from third parties for:
Sale of land and buildings
Sale of apartments and others
Total contract liabilities

Contract liabilities are presented in the consolidated statement of financial position as follows:

Current contract liabilities
Non-current contract liabilities
Total contract liabilities

All of the contract liabilities by the Group are denominated in rupiah.

21. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Rincian pendapatan diterima dimuka dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Sewa ruang pusat niaga	102.838	102.942
Sewa kantor	59.804	72.197
Sewa bangunan	20.069	10.777
Iuran keanggotaan golf dan club house	1.923	6.768
Lain-lain	33.428	35.561
Total pendapatan diterima dimuka	218.062	228.245

Lain-lain terutama terdiri dari pendapatan diterima dimuka atas sewa ballroom hotel.

Seluruh pendapatan diterima dimuka yang diterima Grup adalah dalam mata uang rupiah.

21. UNEARNED REVENUES

The details of unearned revenues received from third parties are as follows:

Rental of shopping center
Rental of office
Rental of buildings
Golf and club house membership
Others
Total unearned revenues

Others mainly consists of unearned revenues received from rental of hotel ballroom.

All of the unearned revenues received by the Group are denominated in rupiah.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

22. UANG JAMINAN PENYEWA

Akun ini terutama merupakan uang jaminan penyewa pusat niaga yang akan dikembalikan pada saat berakhirnya masa sewa dengan persyaratan tertentu.

22. TENANTS' DEPOSITS

This account mainly represents deposits received from tenants of shopping centers which will be returned upon the lease completion under certain terms and conditions.

23. WESEL BAYAR DAN UTANG OBLIGASI

Wesel bayar

	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Nilai nominal	
Wesel 2026	1.748.862
Biaya emisi ditangguhkan	(21.960)
Neto	1.726.902

Wesel 2026

Perusahaan menerbitkan Wesel 2026 dengan nilai nominal sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) dari total nilai program yang berjumlah sebesar SGD400.000.000 (nilai penuh) yang terdaftar pada Bursa Efek Singapura dengan The Bank of New York Mellon, Cabang Singapura, pihak ketiga, bertindak selaku wali amanat, dengan rincian sebagai berikut:

	Nilai nominal/ face value (nilai penuh/ full amount)
Wesel 2026/ Notes 2026	
Seri 1/Series 1	SGD 100.000.000
Seri 2/Series 2	SGD 25.000.000
Seri 3/Series 3	SGD 25.000.000
Jumlah/Total	SGD 150.000.000

Penerbitan Wesel 2026 tersebut ditujukan untuk melunasi Wesel 2021. Wesel 2026 tersebut merupakan kewajiban tanpa jaminan dan tidak memiliki persyaratan pemeringkatan. Bunga terutang setiap enam bulan pada tanggal 2 Februari dan 2 Agustus dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 6% per tahun. Wesel 2026 tersebut mendapat penilaian peringkat BB- (stable) dari Fitch Ratings.

Wesel 2021

Perusahaan menerbitkan Wesel dengan nilai nominal sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) dari total nilai program yang berjumlah sebesar SGD200.000.000 (nilai penuh) pada tanggal 20 September 2017 dan terdaftar pada Bursa Efek Singapura dengan The Bank of New York Mellon, Cabang Singapura, pihak ketiga, bertindak selaku wali amanat. Wesel tersebut merupakan kewajiban tanpa jaminan dan tidak memiliki persyaratan pemeringkatan.

23. NOTES PAYABLE AND BONDS PAYABLE

Notes payable

	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Nilai nominal		Face value
Wesel 2026	1.580.066	Notes 2026
Biaya emisi ditangguhkan	(28.192)	Deferred issuance costs
Neto	1.551.874	Net

Notes 2026

The Company issued Notes 2026 at a par value amounting to SGD150,000,000 (full amount) of SGD400,000,000 (full amount) programme size which was listed at Singapore Exchange Listing with The Bank of New York Mellon, Singapore Branch, third party, as the trustee, with details as follows:

Jangka waktu/tenor	
Tanggal penerbitan/ issuance date	Jatuh tempo/ due date
02/02/2021	02/02/2026
11/02/2021	02/02/2026
05/03/2021	02/02/2026

The proceeds from the issuance of Notes 2026 was used to refinance Notes 2021. Notes 2026 constitute an unsecured obligation and have no rating requirement. Interest is payable semiannually on every February 2 and August 2 with fixed interest rate of 6% annually. Notes 2026 received the rating of BB- (stable) from Fitch Ratings.

Notes 2021

The Company issued Notes at a par value amounting to SGD150,000,000 (full amount) of SGD200,000,000 (full amount) programme size on September 20, 2017 and listed at Singapore Exchange Listing with The Bank of New York Mellon, Singapore Branch, third party, as the trustee. The Notes constitute an unsecured obligation and have no rating requirement.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**23. WESEL BAYAR DAN UTANG OBLIGASI
(lanjutan)**

Wesel 2021 (lanjutan)

Penerbitan wesel tersebut ditujukan untuk melunasi (*refinance*) pinjaman, mendanai akuisisi atau untuk modal kerja dan untuk keperluan umum. Wesel tersebut memiliki jangka waktu empat tahun dan akan jatuh tempo pada tanggal 23 September 2021. Bunga terutang setiap enam bulan pada tanggal 20 Maret dan 20 September dengan tingkat suku bunga tetap sebesar 4,85% per tahun.

Pada tahun 2020, Wesel tersebut mendapat penilaian peringkat B+ (*stable*) dari Fitch Ratings.

Pada bulan Maret 2021, Perusahaan telah melunasi Wesel 2021 dengan nilai nominal sebesar SGD150.000.000 (nilai penuh) dengan menggunakan dana hasil penerbitan Wesel 2026, dengan rincian sebagai berikut:

Tanggal pelunasan/ redemption date	Keterangan/ Description	Nilai nominal/ face value (nilai penuh/ full amount)	Nilai pelunasan/ redemption rate
04/03/2021	Tender	SGD 62.750.000	100% dari nilai nominal/ 100% from its face value
19/03/2021	Call Option	SGD 87.250.000	100% dari nilai nominal/ 100% from its face value
Jumlah/Total		SGD 150.000.000	

Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku seperti persyaratan yang tidak boleh dilakukan, mempertahankan persyaratan keuangan, dan persyaratan lainnya yang tercantum dalam Perjanjian Perwalianan. Pada tanggal laporan keuangan, Perusahaan telah memenuhi semua syarat dan ketentuan tersebut.

Utang Obligasi

Pada bulan April 2014, CR menerbitkan Obligasi I Ciputra Residence dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp500.000 yang terdiri dari 3 seri dengan rincian sebagai berikut:

- Seri A dengan nilai nominal sebesar Rp200.000 berjangka waktu 3 tahun yang telah jatuh tempo pada tanggal 2 April 2017 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11,4% per tahun. Utang obligasi Seri A ini telah dilunasi pada akhir bulan Maret 2017.
- Seri B dengan nilai nominal sebesar Rp220.000 berjangka waktu 5 tahun, yang telah jatuh tempo pada tanggal 2 April 2019 dengan tingkat bunga tetap sebesar 12,4% per tahun. Utang obligasi Seri B ini telah dilunasi pada tanggal 29 Maret 2019.

**23. NOTES PAYABLE AND BONDS PAYABLE
(continued)**

Notes 2021 (continued)

The proceeds of the Notes is intended to refinance certain borrowings, finance acquisitions or for working capital and general corporate purposes. The Notes have a term of four years and will be due on September 23, 2021. Interest is payable semi-annually on every March 20 and September 20 with fixed interest rate of 4.85% annually.

In 2020, the Notes received the rating of B+ (*stable*) from Fitch Ratings.

In March 2021, the Company has fully repaid Notes 2021 with par value amounting to SGD150,000,000 (full amount) using the issuance proceeds of Notes 2026, with details as follows:

The Company has to comply with terms and conditions such as negative pledge, maintaining financial covenant, and other covenants in the trust deed. As of reporting date, the Company has fulfilled all terms and conditions.

Bonds Payable

In April 2014, CR issued Ciputra Residence Bonds I with total nominal amount of Rp500,000 which consists of 3 series with details as follows:

- Series A with nominal amount of Rp200,000 with 3 years maturity, which was due on April 2, 2017 with fixed interest rate of 11.4% per year. This bonds payable - Series A had been fully paid by end of March 2017.
- Series B with nominal amount of Rp220,000 with 5 years maturity, which was due on April 2, 2019 with fixed interest rate of 12.4% per year. This bonds payable - Series B had been fully paid on March 29, 2019.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**23. WESEL BAYAR DAN UTANG OBLIGASI
(lanjutan)**

Utang Obligasi (lanjutan)

Pada bulan April 2014, CR menerbitkan Obligasi I Ciputra Residence dengan nilai nominal keseluruhan sebesar Rp500.000 yang terdiri dari 3 seri dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

- c. Seri C dengan nilai nominal sebesar Rp80.000 berjangka waktu 7 tahun, yang jatuh tempo pada tanggal 2 April 2021 dengan tingkat bunga tetap sebesar 13% per tahun. CR telah melunasi seluruh Utang Obligasi I Ciputra Residence seri C sebesar Rp80.000 pada tanggal 29 Maret 2021, dan selanjutnya, seluruh Utang Obligasi I Ciputra Residence telah dilunasi.

Jadwal pembayaran bunga adalah triwulanan dengan pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 2 Juli 2014. Obligasi tersebut dijamin oleh *International Finance Corporation* ("IFC") sampai dengan Rp100.000.000.000 (nilai penuh) dan sisanya dijamin dengan persediaan, aset tetap dan properti investasi milik entitas anak CR tertentu (Catatan 7, 12, dan 13).

Obligasi tersebut tercatat di Bursa Efek Indonesia dan penerbitannya telah dinyatakan efektif berdasarkan Surat Ketua OJK No. S-170/D.04/2014 tanggal 21 Maret 2014. Wali amanat dari obligasi ini adalah PT Bank Permata Tbk, pihak ketiga.

Seluruh dana yang diperoleh dari penawaran umum obligasi setelah dikurangi dengan biaya-biaya emisi akan dipergunakan CR untuk pembiayaan proyek pengembangan properti tempat tinggal yang ditujukan untuk kelas bawah/menengah dan proyek pengembangan properti untuk komersial skala kecil dan usaha kecil dan menengah yang dapat bermanfaat untuk lingkungan setempat maupun pengembangan proyek yang telah ada saat ini.

Sebagai tambahan, CR diharuskan menjaga rasio-rasio keuangan tertentu, yaitu rasio hutang terhadap ekuitas tidak lebih dari 2:1 dan perbandingan EBITDA dengan beban bunga tidak kurang dari 1,5:1.

Pada tahun 2021, CR telah memenuhi seluruh rasio-rasio keuangan tersebut.

**23. NOTES PAYABLE AND BONDS PAYABLE
(continued)**

Bonds Payable (continued)

In April 2014, CR issued Ciputra Residence Bonds I with total nominal amount of Rp500,000 which consists of 3 series with details as follows: (continued)

- c. Series C with nominal amount of Rp80,000 with 7 years maturity, which was due on April 2, 2021 with fixed interest rate of 13% per year. CR has fully repaid the Bonds I Ciputra Residence series C amounted to Rp80,000 on March 29, 2021, and subsequently, all the Bonds I Ciputra Residence has been redeemed.

Interest is paid quarterly with the first payment made on July 2, 2014. The bonds are guaranteed by the *International Finance Corporation* ("IFC") to the extent of Rp100,000,000,000 (full amount) and the rest is secured by inventories, fixed assets and investment properties owned by certain CR subsidiaries (Notes 7, 12, and 13).

The bonds are listed on the Indonesia Stock Exchange and its publication has been declared effective by virtue of the Chairman of the Financial Services Authority decision letter No. S-170/D.04/2014 dated March 21, 2014. The trustee for this bond is PT Bank Permata Tbk, a third party.

All funds obtained from the public offering of the bonds net of issue costs are intended to be used by CR to finance the development of residential property projects, which are intended for lower class/medium class customer and property development projects for small-scale commercial and small and medium enterprises which can be beneficial to the local environment as well as improvements in the current projects.

In addition, CR is required to maintain certain financial ratios, such as debt-to-equity ratio of not more than 2:1 and comparable EBITDA to interest expense of less than 1.5:1.

In 2021, CR has complied with all the above covenants.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

24. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF

Akun ini terdiri atas:

24. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

This account consists of:

31 Desember 2022/December 31, 2022					
Instrumen		Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	Instruments
Lindung nilai:					Hedging:
Terkait wesel 2026	SGD	150.000	25.753	-	Related to Notes 2026
Jumlah			25.753	-	Total
Bagian lancar			-	-	Current portion
Bagian tidak lancar			25.753	-	Non-current portion
31 Desember 2021/December 31, 2021					
Instrumen		Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets	Liabilitas derivatif/ Derivative liabilities	Instruments
Lindung nilai:					Hedging:
Terkait wesel 2026	SGD	150.000	-	13.407	Related to Notes 2026
Terkait pinjaman sindikasi Bank of China Ltd.	SGD	30.000	7.061	-	Related to syndication loans Bank of China Ltd.
Jumlah			7.061	13.407	Total
Bagian lancar			7.061	-	Current portion
Bagian tidak lancar			-	13.407	Non-current portion

Lindung nilai terkait Wesel 2026

Sehubungan dengan penerbitan Wesel 2026, Perusahaan telah menandatangani perjanjian *call spread* (Perjanjian) dengan rincian sebagai berikut:

Hedging related to Notes 2026

In relation to the issuance of Notes 2026, the Company is entering call spread contracts (Agreement) with details as follows:

Counterparty	Nilai nosional/ Notional amount	Spread (Rupiah penuh/ full Rupiah amount)	Masa berlaku kontrak/Contract period	
			Mulai/ Commencement	Selesai/ Termination
Deutsche Bank AG, Cabang/Branch Jakarta	SGD 100.000.000	10.720 - 12.220	02/02/2021	02/02/2026
PT Bank DBS Indonesia	SGD 50.000.000	10.850 - 12.350	05/03/2021	02/02/2026
Jumlah/Total	SGD 150.000.000			

Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan menyetujui untuk membayar premi dibayar dimuka sebesar SGD2.000.000 (nilai penuh) dan premi tahunan yang berkisar antara 1,90% sampai dengan 2,05% per tahun yang terutang setiap tanggal 2 Februari dan 2 Agustus sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian pada tanggal 2 Februari 2026 (jatuh tempo Wesel 2026), dengan pembayaran premi pertama pada tanggal 2 Agustus 2021.

Based on the Agreement, the Company agreed to pay the upfront premium amounting to SGD2,000,000 (full amount) and annual premium ranging from 1.90% up to 2.05% per year payable every semester on February 2 and August 2 until the Agreement expires on February 2, 2026 (maturity of Notes 2026), with the first premium payment on August 2, 2021.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

24. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (lanjutan)

Lindung nilai terkait pinjaman sindikasi Bank of China Ltd.

Sehubungan dengan pinjaman jangka panjang yang diterima Perusahaan dari sindikasi Bank of China Ltd. ("BOC"), pada tanggal 21 November 2018, Perusahaan dan DBSG menandatangani perjanjian *Cancellable Call Spread* (Perjanjian) dengan nilai nosional sebesar SGD30.000.000 (nilai penuh) untuk *spread* antara Rp10.630 (*lower strike*) dan Rp12.130 (*upper strike*) (nilai penuh) dengan level *knock-in* ("EKI") Rp13.130 (nilai penuh), yang berlaku efektif sejak tanggal 28 September 2018 (sama dengan tanggal efektif perjanjian pinjaman).

Berdasarkan Perjanjian ini, Perusahaan menyetujui untuk membayar premi kepada DBSG sebesar 2,07% per tahun yang terhutang setiap triwulan sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian pada tanggal 28 September 2023 (jatuh tempo pinjaman jangka panjang).

Sehubungan dengan pelunasan utang sindikasi BOC, pada bulan Februari 2022, Perusahaan telah melakukan *unwinding* seluruh kontrak *cancellable call spread* dengan DBSG.

Lindung nilai terkait Wesel 2021

Sehubungan dengan Wesel 2021 yang diterbitkan Perusahaan, pada tanggal 24 November 2017, Perusahaan dan DBSG menandatangani perjanjian *Cancellable Call Spread* (Perjanjian) dengan nilai nosional sebesar SGD 150.000.000 (nilai penuh) untuk *spread* antara Rp10.020 (*lower strike*) dan Rp12.520 (*upper strike*) (nilai penuh), yang berlaku efektif sejak tanggal 20 September 2017 (sama dengan tanggal efektif Wesel 2021).

Berdasarkan Perjanjian ini, Perusahaan menyetujui untuk membayar premi kepada DBSG sebesar 3,56% per tahun yang terhutang setiap semester yang jatuh tempo setiap tanggal 20 Maret dan 20 September sampai dengan berakhirnya waktu Perjanjian sampai dengan 20 September 2021 (jatuh tempo Wesel 2021), dengan pembayaran premi pertama pada tanggal 20 Maret 2018.

Sehubungan dengan pelunasan Wesel 2021, pada bulan Maret 2021, Perusahaan telah melakukan *unwinding* seluruh kontrak *cancellable call spread* dengan Deutsche Bank AG, Cabang Singapura.

**24. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

Hedging related to syndication loans Bank of China Ltd.

In relation to the Company's long-term loans obtained from syndication of Bank of China Ltd. ("BOC"), on November 21, 2018, the Company and DBSG entering a Cancellable Call Spread (Agreement) with notional amount of SGD30,000,000 (full amount) with spread between Rp10,630 (lower strike) and Rp12,130 (upper strike) (full amount) with knock-in level ("EKI") of Rp13,130 (full amount), effective September 28, 2018 (same as the effective date of the loans agreement).

Based on the Agreement, the Company agreed to pay the premium to DBSG of 2.07% per annum payable every quarter until the Agreement expires on September 28, 2023 (maturity of the long-term loans).

Relocated to the redemption of syndication loan from BOC, in February 2022, the Company was unwind the entire cancellable call spread contract with DBSG.

Hedging related to Notes 2021

In relation to the Notes 2021 issued by the Company, on November 24, 2017, the Company and DBSG entering a Cancellable Call Spread (Agreement) with notional amount of SGD150,000,000 (full amount) with spread between Rp10,020 (lower strike) and Rp12,520 (upper strike) (full amount), effective September 20, 2017 (same as the effective date of Notes 2021).

Based on the Agreement, the Company agreed to pay the premium to DBSG of 3.56% per year payable every semester on March 20 and September 20 until the Agreement expires on September 20, 2021 (maturity of Notes 2021), with the first premium payment on March 20, 2018.

Related to the redemption of Notes 2021, in March 2021, the Company was unwind the entire cancellable call spread contract with Deutsche Bank AG, Singapore branch.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

24. INSTRUMEN KEUANGAN DERIVATIF (lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa instrumen lindung nilai tersebut merupakan lindung nilai yang efektif karena besar nilai nosional sama dengan jumlah Wesel dan pinjaman jangka panjang, serta melibatkan arus kas yang diperkirakan akan terjadi di periode tanggal pembayaran bunga dan nominal dan arus kas tersebut juga diperkirakan akan memengaruhi laba rugi pada periode pembayaran nominal Wesel dan pinjaman jangka panjang terjadi.

24. DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

In management opinion, these hedging instruments are an effective hedge since the notional amount is same as the principal of the Notes and the long-term loans, and the cash flows are expected to occur in the period of both interest and principal payment dates and also cash flows are expected to affect profit or loss in the period when principal payment of the Notes and long-term loans occur.

25. MODAL SAHAM

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

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership
PT Sang Pelopor	9.882.123.998	53,31%
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%):		
Manajemen:		
Harun Hajadi	14.399.560	0,08%
Nanik J. Santoso	857.039	<0,01%
Tulus Santoso	355.237	<0,01%
Sutoto Yakobus	174.942	<0,01%
Masyarakat	8.637.784.479	46,60%
Sub-total	18.535.695.255	100,00%
Saham tresuri	24.608.142	
Total	18.560.303.397	

Saham tresuri

Pada Januari 2017, Perusahaan telah membeli kembali sejumlah 24.608.142 dari sahamnya sendiri dengan biaya agregat sebesar Rp33.348 dari pemegang saham yang tidak sepakat dan saham *Odd Lot* sebagai hasil dari transaksi penggabungan usaha atas CTRS dan CTRP dengan Perusahaan. Saham yang dibeli kembali dicatat dan disajikan sebagai "Saham Tresuri" di bagian Ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan ("RUPS") tanggal 27 Juli 2022, para pemegang saham menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penarikan kembali saham tresuri sebanyak 24.608.142 lembar selambat-lambatnya pada tahun 2023 (Catatan 44).

25. CAPITAL STOCK

The composition of the Company's share ownership as of December 31, 2022 and 2021 was as follows:

Total/ Total	Stockholders
2.470.531	PT Sang Pelopor
	Others (each below 5% ownership):
	Management
3.600	Harun Hajadi
214	Nanik J. Santoso
89	Tulus Santoso
44	Sutoto Yakobus
2.159.446	Public
4.633.924	Sub-total
6.152	Treasury stock
4.640.076	Total

Treasury stock

In January 2017, the Company has repurchased a total of 24,608,142 of its own shares for an aggregate costs of Rp33,348 from the dissenting shareholders and Odd Lot shares as a result of merger transaction of CTRS and CTRP into the Company. The repurchased shares are accounted for and presented as "Treasury Stock" under the Equity section of the consolidated statements of financial position.

Pursuant to a resolution in the Annual General Meeting of Stockholders ("AGMS") dated July 27, 2022, the shareholders agreed the Company's plan to recall its treasury stock of 24,608,142 shares no later than 2023 (Note 44).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pembentukan saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya

Dalam rangka memenuhi Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, yang mengharuskan perusahaan-perusahaan secara bertahap mencadangkan sekurang-kurangnya 20% dari modal yang ditempatkan sebagai cadangan dana umum, para pemegang saham menyetujui pencadangan sebagian dari saldo laba Perusahaan sebagai cadangan dana umum sebesar Rp1.000 masing-masing pada tahun 2022 dan 2021 yang diputuskan dalam RUPS tanggal 27 Juli 2022 dan 29 Juli 2021.

Pembagian dividen

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 27 Juli 2022, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp14 per saham atau sebesar Rp259.500 yang berasal dari laba bersih tahun 2021.

Berdasarkan keputusan RUPS pada tanggal 29 Juli 2021, para pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai sebesar Rp8,5 per saham atau sebesar Rp157.553 yang berasal dari laba bersih tahun 2020.

Manajemen permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk memenuhi persyaratan pinjaman dan memaksimalkan nilai pemegang saham. Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru, atau mencari sumber pendanaan yang kompetitif.

25. CAPITAL STOCK (continued)

Appropriation of retained earnings

In compliance with Corporation Law No. 40 Year 2007, which requires companies to set aside, on a gradual basis, an amount equivalent to at least 20% of their subscribed capital as general reserve, the stockholders approved the partial appropriation of the Company's retained earnings as general reserve amounting to Rp1,000 each in 2022 and 2021, which were declared during the AGMS held on July 27, 2022 and July 29, 2021, respectively.

Dividend declaration

Pursuant to a resolution in the AGMS held on July 27, 2022, the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp14 per share or totaling Rp259,500 in respect of the 2021 net income.

Pursuant to a resolution in the AGMS held on July 29, 2021, the stockholders approved the distribution of cash dividend of Rp8.5 per share or totaling Rp157,553 in respect of the 2020 net income.

Capital management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains healthy capital ratios to comply with loan covenants and maximize stockholder value. The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, if necessary, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust its capital structure, the Group may adjust the dividend payment to its stockholders, issue new shares or seek other competitive funding sources.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

25. MODAL SAHAM (lanjutan)

Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor terdiri atas:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Agio saham:		
Penggabungan usaha (Catatan 1c)	3.448.514	3.448.514
Dividen saham tahun 2016	104.095	104.095
Dividen saham tahun 2015	90.664	90.664
Penawaran Umum Terbatas I	7.174	7.174
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali:		
Transaksi ICH (Catatan 9)	14.963	14.963
Akuisisi ACK	(39.173)	(39.173)
Akuisisi PGM	(88.055)	(88.055)
Lain-lain	(21.845)	(21.845)
Lain-lain (pengampunan pajak)	53.683	53.683
Neto	3.570.020	3.570.020

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi ACK

Pada tanggal 26 Juni 2018, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di PT Ardaya Cipta Karsa ("ACK") melalui pembelian saham dari PT Ciputra Internasional, pihak berelasi, dengan nilai akuisisi Rp95.913.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Akuisisi PGM

Pada bulan Juni 2015, CNUS mengakuisisi 60% kepemilikan di PT Panasia Griya Mekarasri ("PGM") melalui pembelian saham dari PT Ciputra Multi Kreasi dan PT Gemaiindah Intikarya, pihak berelasi, dengan nilai akuisisi Rp240.000.

Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali - Lain-lain

Akun ini merupakan selisih antara nilai buku atas CPG, LAB, CWR, CMP, CTB, JJI, dan CI dengan nilai pengalihan ke CR pada tahun 2002 dan 2007.

25. CAPITAL STOCK (continued)

Additional Paid-in Capital

Additional paid-in capital consists of the following:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Premium on share capital:		
Merger transaction (Note 1c)	3.448.514	3.448.514
Stock dividend 2016	104.095	104.095
Stock dividend 2015	90.664	90.664
Limited Public Offering I	7.174	7.174
Difference arising from restructuring transaction of entities under common control:		
ICH transaction (Note 9)	14.963	14.963
Acquisition of ACK	(39.173)	(39.173)
Acquisition of PGM	(88.055)	(88.055)
Others	(21.845)	(21.845)
Others (tax amnesty)	53.683	53.683
Net	3.570.020	3.570.020

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of ACK

On June 26, 2018, CNUS acquired 60% ownership in PT Ardaya Cipta Karsa ("ACK") through purchase of the share ownership from PT Ciputra Internasional, related parties, for a total acquisition cost of Rp95,913.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Acquisition of PGM

In June 2015, CNUS acquired 60% ownership in PT Panasia Griya Mekarasri ("PGM") through purchase of the share ownership from PT Ciputra Multi Kreasi and PT Gemaiindah Intikarya, related parties, for a total acquisition cost of Rp240,000.

Difference arising from restructuring transaction of entities under common control - Others

This account represents the difference between the book value of each of CPG, LAB, CWR, CMP, CTB, JJI, and CI with CR's acquisition price in 2002 and 2007.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

26. SELISIH NILAI TRANSAKSI EKUITAS DENGAN KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini merupakan akumulasi dari berbagai transaksi yang mengakibatkan perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan pada entitas anak tanpa mengakibatkan hilangnya pengendalian, antara lain sebagai berikut:

- Penerbitan saham baru Perusahaan kepada pemegang saham nonpengendali dari PT Ciputra Surya Tbk dan PT Ciputra Property Tbk dalam rangka penggabungan usaha pada tahun 2017 (Catatan 1c).
- Dilusi kepemilikan Perusahaan di CRS pada tahun 2016.
- Perubahan bagian Perusahaan atas nilai ekuitas CSN sebagai akibat konversi dari obligasi konversi yang dimiliki pihak ketiga menjadi saham CSN pada tahun 2003.
- Akuisisi 49% kepemilikan saham CMM (Catatan 1d).

27. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih entitas anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Grup. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, saldo kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak masing-masing sebesar Rp2.474.943 dan Rp2.423.604. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, total penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp139.260 dan Rp352.914.

Tidak terdapat entitas anak yang mempunyai saldo kepentingan nonpengendali yang material secara individual.

26. DIFFERENCE IN VALUE OF EQUITY TRANSACTIONS WITH NON-CONTROLLING INTERESTS

This account represent accumulated total from various transactions that resulted in change in Company's ownership interest in subsidiaries that does not result in a loss of control, among others, as follows:

- *Issuance of new shares to non-controlling shareholders of PT Ciputra Surya Tbk and PT Ciputra Property Tbk related to the merger in 2017 (Note 1c).*
- *Dilution of the Company's ownership in CRS in 2016.*
- *The change in the Company's share in the equity of CSN as a result of the conversion of convertible bonds owned by third parties into CSN's shares in 2003.*
- *The acquisition of 49% ownership of CMM (Note 1d).*

27. NON-CONTROLLING INTERESTS

Non-controlling interests in net assets of subsidiaries represent the share of minority shareholders in the net assets of subsidiaries that are not wholly owned by the Group. As of December 31, 2022 and 2021, the balance of non-controlling interests on net assets of subsidiaries amounted to Rp2,474,943 and Rp2,423,604, respectively. For the years ended December 31, 2022 and 2021, total comprehensive income attributable to non-controlling interest amounted to Rp139,260 and Rp352,914, respectively.

There is no subsidiary that have material non-controlling interests balances individually.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

28. PENDAPATAN NETO

Rincian pendapatan neto adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Penjualan neto dari:		
Kaveling, rumah hunian dan ruko	6.122.109	5.620.441
Kantor	581.633	1.064.776
Apartemen	483.907	1.349.116
Sub-total	7.187.649	8.034.333
Pendapatan usaha:		
Rumah sakit	580.268	671.095
Pusat niaga (Catatan 13)	549.957	425.869
Hotel	430.218	265.696
Sewa kantor	212.820	217.073
Lapangan golf	47.444	36.957
Lain-lain	118.443	78.628
Sub-total	1.939.150	1.695.318
Total pendapatan neto	9.126.799	9.729.651

28. NET REVENUES

The details of net revenues are as follows:

Net sales of:
Landlots, residential and shophouses
Office
Apartments
Sub-total
Operating revenues:
Hospital
Shopping centers (Note 13)
Hotels
Office leased
Golf courses
Others
Sub-total
Total net revenues

Grup terlibat dalam beberapa perjanjian sewa, dimana Grup mengakui pendapatan sewa berdasarkan persentase bagi hasil yang diterima oleh *tenant* Grup setiap bulannya. Sistem bagi hasil tersebut tidak akan lebih rendah dari pembayaran sewa minimum yang telah disetujui oleh Grup dan *tenant*. Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, tidak terdapat perkiraan efek keuangan yang dibuat karena manajemen berkeyakinan bahwa perhitungan sewa kontingen tidak praktis bagi Grup.

The Group is engaged with various rental agreements, whereby the Group shall recognize rental income based on profit sharing percentage of revenues earned by the Group's tenants on a monthly basis. These profit sharing arrangements shall not go below the agreed minimum lease payments of the Group and the tenants. As of December 31, 2022 and 2021, no estimate of the financial effect is made since management believes calculation of the contingent rent is not practicable for the Group.

Termasuk di dalam penjualan neto tahun 2022 dan 2021 adalah pendapatan keuangan yang merupakan dampak dari komponen pendanaan signifikan berdasarkan PSAK 72 masing-masing sebesar Rp457.635 dan Rp529.886.

Including in the 2022 and 2021 net sales are the finance income representing significant financing component impact in accordance with PSAK 72 amounting to Rp457,635 and Rp529,886, respectively.

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

For the years ended December 31, 2022 and 2021, no revenues from related parties.

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

For the years ended December 31, 2022 and 2021, no revenues exceeding 10% of total consolidated revenues were earned from any single customer.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

29. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

29. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

The details of cost of sales and direct costs are as follows:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,		
	2022	2021	
Beban pokok penjualan (Catatan 7):			Cost of sales of (Note 7):
Kaveling, rumah hunian dan ruko	2.956.020	2.769.247	Landlots, residential and shophouses
Apartemen	300.402	763.785	Apartments
Kantor	278.575	427.763	Office
Total beban pokok penjualan	3.534.997	3.960.795	Total cost of sales
Beban langsung:			Direct costs:
Pusat niaga	333.539	290.610	Shopping centers
Rumah sakit	298.986	331.295	Hospital
Hotel	238.917	165.189	Hotels
Sewa kantor	70.840	67.456	Office leased
Lapangan golf	32.149	28.186	Golf courses
Lain-lain	49.790	46.302	Others
Total beban langsung	1.024.221	929.038	Total direct costs
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	4.559.218	4.889.833	Total cost of sales and direct costs

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

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

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

For the years ended December 31, 2022 and 2021, no purchases exceeding 10% of the total consolidated cost of sales and direct costs were made from any single supplier.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

30. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri atas:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	738.533	694.005
Penyusutan (Catatan 12)	135.893	131.947
Jasa profesional	47.159	51.415
Pajak dan perijinan	40.396	35.750
Pemeliharaan dan perbaikan	30.575	28.403
Perlengkapan kantor	28.762	22.987
Listrik, air, dan telepon	20.956	21.564
Sumbangan, jamuan, dan representasi	20.360	31.277
Sewa	13.270	6.360
Perjalanan dinas dan transportasi	11.873	6.329
Pos dan telekomunikasi	11.157	10.815
Parkir dan bensin	9.189	7.762
Asuransi	7.773	8.124
Fotokopi dan alat tulis kantor	7.564	6.862
Rekrutmen dan pelatihan	5.925	1.996
Kepemilikan	4.041	4.203
Lain-lain	123.266	107.826
Total beban umum dan administrasi	1.256.692	1.177.625

30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of the following:

Salaries, wages, and other employee benefits
Depreciation (Note 12)
Professional fees
Taxes and licenses
Repair and maintenance
Office supplies
Electricity, water, and telephone
Donation, entertainment, and representation
Rental
Travelling and transportation
Postage and telecommunication
Parking and fuel
Insurance
Photocopy and stationery
Recruitment and training
Security
Others
Total general and administrative expenses

31. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Promosi dan iklan	169.348	137.629
Komisi penjualan	132.700	104.466
Administrasi penjualan	25.066	74.994
Gaji, upah, dan imbalan kerja lainnya	18.935	17.816
Jasa koordinasi	4.298	2.793
Penyusutan	3.758	4.221
Representasi dan resepsi	1.244	960
Lain-lain	27.820	24.711
Total beban penjualan	383.169	367.590

31. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

Promotion and advertising
Sales commissions
Sales administration
Salaries, wages, and other employee benefits
Coordination fees
Depreciation
Representation and reception
Others
Total selling expenses

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

32. PENGHASILAN DAN BEBAN LAIN-LAIN

a. Penghasilan Lain-lain

Akun ini terdiri atas penghasilan manajemen estat, laba penjualan aset tetap dan properti investasi, penghasilan dari denda, pembatalan dan balik nama, jasa manajemen, dan laba atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

b. Beban Lain-lain

Akun ini terdiri atas beban manajemen estat, rugi atas selisih kurs dari transaksi mata uang asing, dan lain-lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

33. PENGHASILAN DAN BEBAN KEUANGAN

Penghasilan keuangan terdiri atas bunga yang diperoleh dari kas dan setara kas, dana yang dibatasi penggunaannya, dan aset keuangan lainnya.

Beban keuangan terdiri atas:

- Bunga yang dibayar dan yang masih harus dibayar dari utang bank dan lembaga keuangan, utang obligasi, dan wesel bayar.
- Premi lindung nilai dan kontrak derivatif.
- Bunga dari liabilitas kontrak.
- Kerugian neto dari *unwinding* kontrak *cancellable call spread* (Catatan 24).

Pada tahun 2022 dan 2021, beban keuangan dari liabilitas kontrak merupakan dampak dari komponen pendanaan signifikan berdasarkan PSAK 72 masing-masing sebesar Rp401.222 dan Rp468.593.

32. OTHER INCOME AND EXPENSES

a. Other Income

This account consist of income from estate management, gain on sale of fixed assets and investment properties, income from fines, cancellations and transfer of ownership, management fees, and gain on foreign exchanges of foreign denominated transactions for the years ended December 31, 2022 and 2021.

b. Other Expenses

This account consist of expense from estate management, loss on foreign exchange of foreign denominated transactions, and others for the years ended December 31, 2022 and 2021.

33. FINANCE INCOME AND COSTS

Finance income consist of interests earned from cash and cash equivalents, restricted funds, and other financial assets.

Finance costs consist of the following:

- *Interests paid and accrued from bank and financial institution loans, bonds payable, and notes payable.*
- *Hedge premium and derivatives contracts.*
- *Interest from contract liabilities.*
- *Net loss from unwinding of cancellable call spread contract (Note 24).*

In 2022 and 2021, interest from contract liabilities representing significant financing component impact in accordance with PSAK 72 amounting to Rp401,222 and Rp468,593, respectively.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

34. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI

Rincian transaksi dan saldo transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	Jumlah/ Amount		Persentase dari total aset/liabilitas konsolidasian yang bersangkutan/ Percentage to the respective total consolidated assets/liabilities		
	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Piutang pihak berelasi					Due from related parties
ICH	16.155	14.654	0,04%	0,04%	ICH
SWM	3.300	2.969	0,01%	0,01%	SWM
PDU	2.238	1.999	0,01%	<0,01%	PDU
DBP	1.962	1.764	<0,01%	<0,01%	DBP
Lainnya	832	846	<0,01%	<0,01%	Others
Total piutang pihak berelasi	24.487	22.232	0,06%	0,05%	Total due from related parties
Utang pihak berelasi					Due to related parties
PT Ciputra Corpora	350	129	<0,01%	<0,01%	PT Ciputra Corpora
PT Nusagraha Primalaksana ("NPL")	15.000	-	0,07%	0,00%	PT Nusagraha Primalaksana ("NPL")
Total utang pihak berelasi	15.350	129	0,07%	<0,01%	Total due to related parties

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi keuangan dengan pihak berelasi, dimana transaksi-transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan/atau talangan untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan, dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

Penjualan dan pembelian dari pihak berelasi dilakukan pada harga yang disepakati tergantung jenis produk terkait. Saldo terkait pada akhir tahun adalah tanpa jaminan dan tidak dikenakan bunga yang akan diselesaikan dalam bentuk tunai. Tidak terdapat jaminan yang diberikan atau diterima untuk setiap piutang atau utang dari pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen Grup berkeyakinan bahwa seluruh piutang pihak berelasi dapat tertagih, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas penurunan nilai.

Gaji dan tunjangan lain yang diberikan untuk Dewan Komisaris dan Direksi Grup (manajemen kunci) masing-masing sekitar Rp143.937 dan Rp129.963 untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

34. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The details of the balances of accounts and transactions with related parties are as follows:

In the ordinary course of business, the Group engages in financial transactions with related parties, such as intercompany expense charging and/or advance for working capital, which is non-interest bearing, without collateral, and will be due based on the lenders' discretion (*demandable*).

Sales to and purchases from related parties are made at agreed prices depending on the type of product involved. The related outstanding balances at the end of the year are unsecured and non - interest bearing are to be settled in cash. There have been no guarantees provided or received for any related party receivables or payables.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group's management believes that all amounts due from related parties are collectible, therefore no allowance for impairment is necessary.

Salaries and other compensation benefits of the Group's Boards of Commissioners and Directors (key management) amounted to Rp143,937 and Rp129,963 for the years ended December 31, 2022 and 2021.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

34. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK BERELASI (lanjutan)

Tidak ada pembayaran imbalan kerja jangka panjang yang diberikan untuk manajemen kunci untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Sifat hubungan dan transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi/Related parties

ICH, NPL, dan/and PT Ciputra Corpora

SWM, PDU, dan/and DBP

Semua saldo akun dan transaksi yang signifikan dengan pihak berelasi telah diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian.

35. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Tidak terdapat segmen geografis karena seluruh kegiatan bisnis Grup yang telah beroperasi berada di Indonesia.

Segmen operasi yang signifikan yang diidentifikasi adalah real estat dan sewa yang merupakan sumber utama pendapatan Grup.

34. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

There has been no payment of long-term employee benefits to key management for the years ended December 31, 2022 and 2021.

The nature of the related party relationships and the transactions with the related parties is as follows:

Hubungan/Relationship

Entitas yang memiliki anggota manajemen kunci yang sama dengan Perusahaan/*Entities which have the same key management personnel with the Company*

Entitas asosiasi/*Associated entities*

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

35. SEGMENT INFORMATION

The following segment information is reported based on the information used by management in evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. No geographical segments were presented since the Group's business operations which have started operational activities are all in Indonesia.

Significant operating segments identified are real estate and rentals which represent the main sources of revenues of the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut:

35. SEGMENT INFORMATION (continued)

All inter-segment transactions have been eliminated. Consolidated information based on business segments as the primary segment is as follows:

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022/ For Year Ended December 31, 2022				
	Real Estat/ Real Estate	Sewa/ Rental	Lain-lain/ Others	Konsolidasian/ Consolidation
Pendapatan neto	7.187.649	1.192.995	746.155	9.126.799
Beban pokok penjualan dan beban langsung	3.534.997	643.296	380.925	4.559.218
Laba kotor				4.567.581
Beban umum dan administrasi				(1.256.692)
Beban penjualan				(383.169)
Penghasilan lain-lain				561.306
Beban lain-lain				(425.419)
Laba usaha				3.063.607
Bagian laba entitas asosiasi - neto				67.915
Penghasilan keuangan				247.385
Beban keuangan				(1.069.334)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan				2.309.573
Pajak final				(249.631)
Laba sebelum pajak penghasilan				2.059.942
Beban pajak penghasilan - neto				(56.914)
Laba tahun berjalan				2.003.028
Beban komprehensif lain tahun berjalan				(136.872)
Laba komprehensif neto tahun berjalan				1.866.156
Aset segmen	26.381.398	14.720.324	800.660	41.902.382
Liabilitas segmen	13.179.435	7.315.397	494.618	20.989.450
Informasi lainnya:				
Perolehan aset tetap dan properti investasi				202.024
Beban penyusutan				341.103

Net revenues

Cost of sales and direct costs

Gross profit

General and administrative expenses

Selling expenses

Other income

Other expenses

Profit from operations

Equity in net income of associates - net

Finance income

Finance costs

Profit before final and income tax

Final tax

Profit before income tax

Income tax expense - net

Profit for the year

Other comprehensive loss for the year

Net comprehensive income for the year

Segment assets

Segment liabilities

Other informations:

Acquisitions of fixed assets and investment properties

Depreciation expense

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi. Informasi konsolidasian menurut segmen usaha sebagai segmen primer adalah sebagai berikut: (lanjutan)

35. SEGMENT INFORMATION (continued)

All inter-segment transactions have been eliminated. Consolidated information based on business segments as the primary segment is as follows: (continued)

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021/ For Year Ended December 31, 2021				
	Real Estat/ Real Estate	Sewa/ Rental	Lain-lain/ Others	Konsolidasian/ Consolidation
Pendapatan	8.034.333	908.638	786.680	9.729.651
Beban pokok penjualan dan beban langsung	3.960.795	523.255	405.783	4.889.833
Laba kotor				4.839.818
Beban umum dan administrasi				(1.177.625)
Beban penjualan				(367.590)
Penghasilan lain-lain				541.351
Beban lain-lain				(468.271)
Laba usaha				3.367.683
Bagian laba entitas asosiasi - neto				41.437
Penghasilan keuangan				238.288
Beban keuangan				(1.250.694)
Laba sebelum pajak final dan pajak penghasilan				2.396.714
Pajak final				(259.849)
Laba sebelum pajak penghasilan				2.136.865
Beban pajak penghasilan - neto				(49.149)
Laba tahun berjalan				2.087.716
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan				54.558
Laba komprehensif neto tahun berjalan				2.142.274
Aset segmen	24.662.411	15.175.105	830.895	40.668.411
Liabilitas segmen	12.824.240	7.860.114	589.860	21.274.214
Informasi lainnya:				
Perolehan aset tetap dan properti investasi				303.158
Beban penyusutan				309.063

Penghasilan dan biaya keuangan dan bagian laba entitas asosiasi - neto tidak dialokasikan di segmen individu karena dikelola dalam basis Grup.

Finance income and costs and equity in net income of associates - net are not allocated to individual segments as are managed on a Group basis.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

36. LABA PER SAHAM DASAR

Rincian perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.863.355	1.735.329
Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar selama tahun berjalan	18.535.695.255	18.535.695.255
Laba per saham dasar	101	94

36. BASIC EARNINGS PER SHARE

The details of basic earnings per share computation are as follows:

Profit for the year attributable to owners of the parent entity

Weighted average number of shares outstanding during the year

Basic earnings per share

37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

i. Klasifikasi

Tabel berikut menyajikan klasifikasi dari instrumen keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Aset keuangan		
Aset keuangan lancar		
Kas dan setara kas	9.042.192	7.161.587
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	780.610	866.993
Piutang lain-lain	1.398.153	1.649.373
Aset derivatif	-	7.061
Total	11.220.955	9.685.014
Aset keuangan tidak lancar		
Piutang pihak berelasi	24.487	22.232
Piutang lain-lain	84.554	89.328
Aset derivatif	25.753	-
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	1.036.896	1.299.982
Aset tidak lancar lainnya - investasi tersedia untuk dijual	150.854	147.604
Total	1.322.544	1.559.146
Liabilitas keuangan		
Liabilitas keuangan lancar		
Utang bank jangka pendek	369.214	329.024
Utang usaha	868.028	939.101
Utang lain-lain	921.156	964.728
Beban akrual	225.008	226.767
Utang pihak berelasi	15.350	129
Utang bank jangka panjang - neto	510.070	1.022.738
Total	2.908.826	3.482.487

37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

i. Classification

The following table sets out the classifications of the Group's financial instruments as of December 31, 2022 and 2021:

Financial assets
Current financial assets
Cash and cash equivalents
Trade receivables
from third parties - net
Other receivables
Derivative assets

Total

Non-current financial assets
Due from related parties
Other receivables
Derivative assets
Other non-current assets - restricted funds
Other non-current assets - available-for-sale investments

Total

Financial liabilities
Current financial liabilities
Short-term bank loans
Trade payables
Other payables
Accrued expenses
Due to related parties
Long-term bank loans - net

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN
(lanjutan)**

i. Klasifikasi (lanjutan)

Tabel berikut menyajikan klasifikasi dari instrumen keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021: (lanjutan)

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Liabilitas keuangan tidak lancar		
Utang jaminan penyewa	141.908	136.956
Utang bank jangka panjang - neto	6.310.843	6.651.408
Liabilitas derivatif	-	13.407
Wesel bayar - neto	1.697.078	1.579.797
Total	8.149.829	8.381.568

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar atau pada biaya perolehan diamortisasi, atau disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal. Penjelasan lebih lanjut diberikan pada paragraf-paragraf berikut.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan jangka pendek dengan jatuh tempo satu tahun atau kurang (kas dan setara kas, piutang usaha dari pihak ketiga, piutang lain-lain, utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, dan utang pihak berelasi), dipertimbangkan mendekati nilai bukunya sebagai hasil dari pendiskontoan yang tidak signifikan.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan jangka panjang (piutang pihak berelasi, piutang lain-lain, aset derivatif, aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya, aset tidak lancar lainnya - investasi tersedia untuk dijual, uang jaminan penyewa, utang bank, dan liabilitas derivatif, dan wesel bayar) dipertimbangkan mendekati nilai bukunya sebagai hasil dari pendiskontoan yang tidak signifikan.

**37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

i. Classification (continued)

The following table sets out the classifications of the Group's financial instruments as of December 31, 2022 and 2021: (continued)

Non-current financial liabilities
Tenants' deposit
Long-term bank loans - net
Derivative liabilities
Notes payable - net
Total

Financial instruments presented in the consolidated statement of financial position are carried at fair value or amortized cost, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured. Further explanations are provided in the following paragraphs.

The fair values of short-term financial assets and financial liabilities with maturities of one year or less (cash and cash equivalents, trade receivables from third parties, other receivables, short-term bank loans, trade payables, other payables, accrued expenses, and due to related parties), are considered to approximate their carrying amounts as the impact of discounting is not significant.

The fair values of long-term financial assets and financial liabilities (other receivables, due from related parties, derivative assets, other non-current assets - restricted funds, other non-current assets - available-for-sale investments, tenants' deposit, long-term bank, derivative liabilities, and notes payable) approximate their carrying amounts as the impact of discounting is not significant.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**37. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN
(lanjutan)**

ii. Pengukuran nilai wajar

Grup menentukan pengukuran nilai wajar untuk tujuan pelaporan dari tiap kelas aset dan liabilitas keuangan berdasarkan berdasarkan nilai wajar liabilitas keuangan jangka panjang diestimasi dengan mendiskontokan arus kas kontraktual masa depan dari tiap liabilitas pada tingkat suku bunga yang ditawarkan kepada Grup untuk liabilitas sejenis yang jatuh temponya bisa diperbandingkan oleh para pelaku bank Grup, kecuali untuk obligasi yang didasarkan pada harga pasar.

Estimasi nilai wajar bersifat judgmental dan melibatkan batasan-batasan yang beragam, termasuk:

- a) Nilai wajar disajikan tidak mempertimbangkan dampak fluktuasi mata uang di masa depan.
- b) Estimasi nilai wajar tidak selalu mengindikasikan nilai yang Grup akan catat pada saat pelepasan/penghentian aset dan liabilitas keuangan.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup tidak memiliki instrumen keuangan yang dicatat pada nilai wajar. Tidak ada transfer antara Tingkat 1 dan Tingkat 2 pengukuran nilai wajar dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari Tingkat 3 pengukuran nilai wajar.

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

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.

a. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Grup berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk rekening bank dan deposito berjangka.

**37. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS
(continued)**

ii. Fair value measurement

The Group determined the fair value measurement for disclosure purposes of each class of financial assets and financial liabilities based on the fair values of long-term financial liabilities are estimated by discounting the future contractual cash flows of each liability at rates offered to the Group for similar liabilities of comparable maturities by the bankers of the Group, except for bonds which are based on market price.

The fair value estimates are inherently judgmental and involve various limitations, including:

- a) Estimated fair values presented do not take into consideration the effect of future currency fluctuations.
- b) Fair values are not necessarily indicative of the amounts that the Group would record upon disposal/termination of the financial assets and liabilities.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has no financial instruments carried at fair value. There were no transfers from Level 1 and Level 2 fair value measurements and no transfer into and out of Level 3 fair value measurements.

**38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES**

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.

a. Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will fail to discharge its obligation and will result in a financial loss to the other party. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables from third parties) and from its financing activities, including cash in banks and time deposits.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini. (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang dagang. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, atas keterlambatan pembayaran dari pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dengan peringkat kredit yang tinggi.

Eksposur Grup terhadap risiko kredit pada aset keuangan muncul dari kelalaian pihak ketiga dengan maksimal eksposur sama dengan nilai instrumen tercatat tersebut:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Kas dan setara kas	9.042.192	7.161.587
Piutang usaha dari pihak ketiga - neto	780.610	866.993
Piutang lain-lain	1.482.707	1.738.701
Piutang pihak berelasi	24.487	22.232
Aset derivatif	25.753	7.061
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya	1.036.896	1.299.982
Aset tidak lancar lainnya - investasi tersedia untuk dijual	150.854	147.604
Total aset keuangan	12.543.499	11.244.160

**38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below. (continued)

a. Credit risk (continued)

The Group's exposure to credit risk arises primarily from managing its trade receivables. The Group monitors its receivables so that these are collected in a timely manner and conducts reviews of individual customer accounts on a regular basis to assess the potential for uncollectibility and to recognise allowance based on the assessment.

Customers who purchase real estate inventory on installment are bound by legal clauses in their purchase contracts and are required to collateralize the product purchased for the remaining obligation for the purchase price. In addition, the Group charges penalties to customers for late payments.

Credit risk from balances in banks is managed by placing investments of surplus funds only in banks with high credit ratings.

The Group's exposure to credit risk on its financial assets arises from default of the counterparty with a maximum exposure equal to the carrying amount of the following instruments:

Cash and cash equivalents
Trade receivables from third parties - net
Other receivables
Due from related parties
Derivative assets
Other non-current assets - restricted funds
Other non-current assets - available-for-sale investments
Total financial assets

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini. (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Tidak ada risiko kredit yang signifikan dalam Grup.

Tabel analisis aset keuangan Grup adalah sebagai berikut:

**38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below. (continued)

a. Credit risk (continued)

There is no significant concentration of credit risk within the Group.

Aging analysis of the Group's financial assets are as follows:

31 Desember 2022/December 31, 2022

	Tidak lewat jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Neither past due nor impaired	Telah lewat jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Lewat jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	Total
		<30 Hari/Days	31-60 Hari/Days	61-90 Hari/Days	>90 Hari/Days		
Kas dan setara kas/ Cash and cash equivalents	9.042.192	-	-	-	-	-	9.042.192
Piutang usaha dari pihak ketiga/ Trade receivables from third parties	690.402	29.347	6.599	40.446	13.816	1.620	782.230
Piutang lain-lain/ Other receivables	1.482.707	-	-	-	-	-	1.482.707
Piutang pihak berelasi/ Due from related parties	24.487	-	-	-	-	-	24.487
Aset derivatif/ Derivative asset	25.753	-	-	-	-	-	25.753
Aset tidak lancar lainnya - dana yang dibatasi penggunaannya/ Other non-current assets - restricted funds	1.036.896	-	-	-	-	-	1.036.896
Aset tidak lancar lainnya - investasi tersedia untuk dijual/ Other non-current assets - available-for-sale investments	150.854	-	-	-	-	-	150.854
Total	12.453.291	29.347	6.599	40.446	13.816	1.620	12.545.119

b. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Grup menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Grup secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha. Grup membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

Dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Grup juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit.

b. Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk when the cash flow position of the Group indicates that the short-term revenue is not enough to cover the short-term expenditure.

The Group's liquidity requirements have historically arisen from the need to finance investments and capital expenditures related to the expansion of the business. The Group's business requires substantial capital to construct new projects and to fund operations.

In the management of liquidity risk, the Group monitors and maintains a level of cash deemed adequate to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows. The Group also regularly evaluates the projected and actual cash flows, including its loan maturity profiles, and continuously assesses conditions in the financial markets to maintain flexibility in funding by keeping committed credit facilities available.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

**38. TUJUAN DAN KEBIJAKAN RISIKO
MANAJEMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini. (lanjutan)

b. Risiko likuiditas (lanjutan)

**38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below. (continued)

b. Liquidity risk (continued)

31 Desember 2022/December 31, 2022						
	Di bawah 1 tahun/ Below 1 year	1-2 tahun/ 1-2 years	3-5 tahun/ 3-5 years	Lebih dari 5 tahun/ Over 5 years	Total/ Total	
Utang bank jangka pendek	369.214	-	-	-	369.214	Short term bank loans
Utang usaha	868.028	-	-	-	868.028	Trade payables
Utang lain-lain	921.156	-	-	-	921.156	Other payables
Beban akrual	225.008	-	-	-	225.008	Accrued expenses
Utang pihak berelasi	15.350	-	-	-	15.350	Due to related parties
Wesel bayar	-	-	1.726.902	-	1.726.902	Notes Payable
Utang bank	510.070	1.169.665	4.890.707	250.471	6.820.913	Bank loans
Uang jaminan penyewa	76.346	28.729	21.003	15.830	141.908	Tenants' deposits
Total	2.985.172	1.198.394	6.638.612	266.301	11.088.479	Total

c. Risiko nilai tukar mata uang

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Grup dihadapkan dengan fluktuasi nilai tukar terutama berasal dari utang bank, wesel bayar, dan kas dan setara kas. Manajemen melakukan penelaahan dan *monitoring* terhadap pergerakan kurs mata uang asing tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup memiliki aset moneter dan mempunyai kewajiban moneter dalam mata uang asing adalah sebagai berikut:

c. Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to exchange rate fluctuations results primarily from bank loans, notes payable, and cash and cash equivalents. Management researches and monitors movement of foreign currency rates.

As of December 31, 2022, the Group has monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as follows:

31 Desember 2022/December 31, 2022				
	Mata uang asing/ Foreign currency (nilai penuh/ full amount)	Rupiah ekuivalen/ Equivalent in rupiah		
Aset			Asset	
Kas dan setara kas			Cash and cash equivalents	
Dolar Amerika Serikat	9.024.063	141.957	United States Dollar	
Dolar Singapura	76.902	897	Singapore Dollar	
Piutang pihak berelasi:			Due from related party	
Dolar Amerika Serikat	1.026.957	16.155	United States Dollar	
Total aset		159.009	Total asset	
Liabilitas			Liabilities	
Beban akrual bunga:			Accrued interest expenses	
Dolar Singapura	4.944.273	57.646	Singapore Dollar	
Wesel bayar			Notes payables	
Dolar Singapura	150.000.000	1.748.862	Singapore Dollar	
Total liabilitas		1.806.508	Total liabilities	
Liabilitas neto		1.647.499	Net liabilities	

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini. (lanjutan)

c. Risiko nilai tukar mata uang (lanjutan)

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tahun 2022, yaitu tanggal 30 Maret 2023, nilai tukar mata uang asing adalah sebagai berikut:

1 Dolar Amerika Serikat	15.094
1 Dolar Singapura	11.351

Jika liabilitas moneter neto Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dijabarkan ke dalam rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia tanggal 30 Maret 2023, maka liabilitas moneter akan turun sekitar Rp41.306.

d. Risiko suku bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Grup dihadapkan dengan risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank yang dikenakan suku bunga mengambang.

Grup mengelola risiko suku bunga dengan cara berhati-hati dalam mengambil pinjaman bank dan membatasinya pada tingkat yang wajar sesuai dengan kebutuhan arus kas.

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (continued)

The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below. (continued)

c. Foreign currency risk (continued)

As of the completion date on March 30, 2023 of the 2022 consolidated financial statements, the exchange rates were as follows:

1 United States Dollar
1 Singapore Dollar

If the Group's net monetary liabilities as of December 31, 2022 were translated to rupiah using the middle exchange rates of Bank Indonesia at March 30, 2023, the monetary liabilities will decrease by about Rp41,306.

d. Interest rate risk

Interest risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group is exposed to the risk of changes in market interest rates relating primarily to its loans from banks with floating interest rates.

The Group manages its interest rate risk by being prudent in entering into bank credit facilities and maintaining its leverage at a fair level to be inline with its cashflows.

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

- a. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian-perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel dan kondominium di Ciputra World 1 Jakarta sebagai berikut:

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Raffles International Ltd. ("Raffles")	Lisensi untuk hotel/license for hotel	1% dari pendapatan bruto/of gross revenue
Raffles dan/and Perhimpunan Penghuni Premium Residence CiputraWorld Jakarta	Lisensi untuk residensial/license for residence	1% dari pendapatan bruto/of gross revenue
Raffles	Jasa manajemen pemasaran hotel/sales and marketing consultancy services for hotel	1,5% dari pendapatan bruto/of gross revenue
Raffles	Jasa manajemen pemasaran untuk residensial/sales and marketing consultancy services for residence	2,75% - 3% dari pendapatan bruto/of gross revenue

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

- a. On April 29, 2008, CAG entered into agreements related to the management of hotel and condominium located in the Ciputra World 1 Jakarta as follows:

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

- a. Pada tanggal 29 April 2008, CAG menandatangani perjanjian-perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel dan kondominium di Ciputra World 1 Jakarta sebagai berikut: (lanjutan)

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Raffles	Jasa konsultan teknik/technical consultancy services	jumlah yang disepakati/ agreeable amount
Raffles dan/and PT Raffles Hotels and Resorts Management	Manajemen pengelolaan hotel/ management of the hotel operations	0,5% dari total pendapatan/ 0.5% of total revenues
Raffles	Jasa advisory hotel/ hotel advisory services	1,5% dari total pendapatan hotel dan insentif berdasarkan perolehan laba operasi bruto/1.5% of total revenues of the hotel and incentive fee based on the gross operating profit

Perjanjian - perjanjian tersebut berlaku secara efektif pada tanggal 29 April 2008 dan akan berakhir setelah 25 tahun setelah hotel mulai beroperasi atau sejak tanggal yang disetujui para pihak.

These agreements have been effective since April 29, 2008 and will be terminated after 25 years from the hotel opening date or other date that will be agreed upon by all parties.

- b. Pada tanggal 13 Oktober 2011, SNIP menandatangani perjanjian - perjanjian terkait dengan pengelolaan hotel (yang akan dikembangkan di masa mendatang) di CiputraWorld 2 Jakarta sebagai berikut:

- b. On October 13, 2011, SNIP entered into agreements related to the management of, and related services to a hotel (future development) located in the CiputraWorld 2 Jakarta as follows:

Counterparty/Counterparty	Jenis/Type	Tarif/Rate
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Lisensi sistem/system license Jasa manajemen/technical assistance	5% dari/of gross room revenue 3% dari/of gross operating revenue
Starwood Development Consulting Services Pte. Ltd.	Jasa konsultan pembangunan/ development consulting services	Fee sebesar/fee amounting to US\$300,000
Starwood Asia Pacific Hotels and Resorts Pte. Ltd.	Hotel operating services term sheets	Support fee sebesar/support fee amounting to US\$60,000
PT Indo-Pacific Sheraton	Manajemen pengelolaan hotel/ management of the hotel operations	Fee bulanan berdasarkan/ monthly fee based on gross operating income
W International Hotel Management, Inc.	Centralized services	Centralized service charges sesuai tarif tertentu/Centralized service charges based on certain rate

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

- c. Pada tanggal 31 Mei 2011, CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Lotte Shopping Plaza Indonesia, dimana PT Lotte Shopping Plaza Indonesia setuju untuk menyewa bangunan pusat niaga di CiputraWorld 1 Jakarta dengan masa sewa selama 20 tahun dimulai sejak tanggal 22 Juni 2013.
- d. Pada tanggal 9 Maret 2012, CAG menandatangani perjanjian sewa dengan PT Bank DBS Indonesia dan PT DBS Vickers Securities, dimana PT Bank DBS Indonesia dan PT DBS Vickers Securities setuju untuk menyewa bangunan kantor di CiputraWorld 1 Jakarta dengan masa sewa awal selama 10 tahun sampai dengan bulan Juni 2023, yang telah diperpanjang sampai dengan bulan Juni 2026 dengan opsi perpanjangan 3 tahun berikutnya.
- e. Pada tanggal 14 Februari 2017, SNIP menandatangani perjanjian sewa dengan PT Tokopedia, dimana PT Tokopedia setuju untuk menyewa bangunan kantor di CiputraWorld 2 Jakarta dengan masa sewa selama 6 tahun sampai dengan Juni 2023.
- f. Pada tanggal 16 Oktober 2017, CPT menandatangani perjanjian sewa dengan PT Tokopedia, dimana PT Tokopedia setuju untuk menyewa bangunan kantor di Ciputra International Jakarta dengan masa sewa selama 5 tahun sampai dengan bulan Juni 2023.
- g. Pada tanggal 31 Agustus 2017, SNIP dan Ascott Nusantara (S) Pte., Ltd., serta Ascott Satrio (S) Pte., Ltd. (bersama-sama disebut sebagai "Ascott") telah menandatangani kerangka perjanjian awal yang menjabarkan kesepakatan transaksi jual beli "serviced residence apartment" dan area umum Ascott Sudirman Jakarta (selanjutnya disebut "Ascott Sudirman") milik SNIP. Berdasarkan kerangka perjanjian awal tersebut, Ascott bermaksud membeli "serviced residence apartment" dan area umum Ascott Sudirman dengan harga penjualan yang disepakati sebesar Rp675.000 untuk bangunan Ascott Sudirman seluas 14.837 m² dan 1.131 m² area umum.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

- c. On May 31, 2011, CAG signed a lease agreement with PT Lotte Shopping Plaza Indonesia, whereby PT Lotte Shopping Plaza Indonesia agreed to lease the shopping centers building located in CiputraWorld 1 Jakarta for the lease term of 20 years started on June 22, 2013.
- d. On March 9, 2012, CAG signed a lease agreement with PT Bank DBS Indonesia and PT DBS Vickers Securities, whereby PT Bank DBS Indonesia and PT DBS Vickers Securities agreed to lease the office building located in CiputraWorld 1 Jakarta for the original lease term of 10 years until June 2023, which was extended up to June 2026 with an option for renewal for the subsequent 3 years.
- e. On February 14, 2017, SNIP signed a lease agreement with PT Tokopedia, whereby PT Tokopedia agreed to lease the office building located in CiputraWorld 2 Jakarta for the lease term of 6 years until June 2023.
- f. In October 16, 2017, CPT signed a lease agreement with PT Tokopedia, whereby PT Tokopedia agreed to lease the office building located in Ciputra International Jakarta for the lease term of 5 years until June 2023.
- g. On August 31, 2017, SNIP and Ascott Nusantara (S) Pte., Ltd., and Ascott Satrio (S) Pte., Ltd. (together referred as "Ascott") had signed the framework agreement to set out the preliminary sales and purchase agreement for the sales of "serviced residence apartments and functional areas of Ascott Sudirman Jakarta (hereinafter referred to as "Ascott Sudirman"). Based on the framework agreement, Ascott intended to purchase serviced residence apartments and functional areas of Ascott Sudirman with the agreed price of Rp675,000 for the building of Ascott Sudirman with total areas of 14,837 sqm and its functional areas of 1,131 sqm.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Sesuai dengan kesepakatan perjanjian, pembayaran dari Ascott kepada SNIP akan dilakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut:

- 5% dari harga jual pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB")
- 70% dari harga jual pada saat serah terima
- 15% dari harga jual setelah berakhirnya masa retensi selama 1 tahun sejak serah terima
- 10% dari harga jual pada saat penandatanganan Akta Jual Beli ("AJB") dari setiap unit serviced apartment.

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2022, SNIP telah menerima 90% harga jual dari Ascott.

- h. Pada tanggal 28 Maret 2018, PT Ciputra Adibuana ("CAB"), entitas anak, melakukan perjanjian *joint venture* untuk membentuk perusahaan patungan dengan nama PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE"). Kepemilikan saham di SSRE dimiliki oleh D&S Asia Green S.A., SIF-SICAV dan Asia Green Leaf Limited, keduanya pihak ketiga dan CAB dengan kepemilikan masing-masing sebesar 80% dan 20%. Setoran modal akan dilakukan secara bertahap, dan antara lain, tergantung pada perolehan izin yang diperlukan dari Badan Koordinasi Penanaman Modal ("BKPM").

Selanjutnya, CAB dan SSRE juga menandatangani *master agreement* yang menjabarkan kesepakatan jual beli atas apartemen servis Newton 1 yang dikembangkan oleh CAB. Berdasarkan *master agreement* tersebut, SSRE bermaksud membeli 253 unit apartemen servis dan area tambahan (jika relevan) dengan dengan harga jual sebesar Rp574.872 untuk bangunan dengan total *net leasable area* seluas 11.391 m² dan area tambahan seluas 757 m², dengan jadwal serah terima pada tahun 2021.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

As agreed in the agreement, payment from Ascott to SNIP will be conducted in several phase as follows:

- 5% from the total sales price upon signing of the Conditional Sales and Purchase Agreement ("PPJB")
- 70% from total sales price upon hand over
- 15% from total sales price after 1-year retention from date of hand over
- 10% from total sales price after the completion of the signing of the Deed of Sale and Purchase Agreement ("AJB") for each unit of the serviced residence apartment.

Until December 31, 2022, SNIP has received 90% of the selling price from Ascott.

- h. On March 28, 2018, PT Ciputra Adibuana ("CAB"), subsidiary, entered into a joint venture agreement to establish a joint venture company namely PT Satrio Signature Real Estate ("SSRE"). The shareholding composition of SSRE is D&S Asia Green S.A., SIF-SICAV and Asia Green Leaf Limited, both third parties, and CAB with initial ownership of 80% and 20%, respectively. The capital contribution will be made on several phase, among others, based on the approval from Indonesia's Capital Investment Coordination Board ("BKPM").

Subsequently, CAB and SSRE also signed master agreement to set out the preliminary sales and purchase agreement for the sales of The Newton 1 serviced apartments developed by CAB. Based on the master agreement, SSRE intends to purchase 253 units of serviced apartments and additional areas (if relevant) with the agreed price of Rp574,872 for the building with total net leasable areas of 11,391 sqm and its additional areas of 757 sqm, with hand over period within 2021.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Sesuai dengan kesepakatan perjanjian, pembayaran dari SSRE kepada CAB akan dilakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut:

- a. 20% dari harga jual dilakukan antara lain, setelah seluruh perizinan awal diperoleh.
- b. 30% dari harga jual dilakukan, antara lain, setelah konstruksi bangunan mencapai lantai 20 dan Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") telah diperoleh.
- c. 30% dari harga jual dilakukan, antara lain, setelah perkembangan konstruksi bangunan mencapai 80%.
- d. 20% dari harga jual dilakukan, antara lain, setelah seluruh bangunan siap diserahkan dan Sertifikat Laik Fungsi ("SLF") telah diterbitkan.

Setiap pembayaran dari SSRE kepada CAB tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari sejak setoran modal di setiap tahap penyetorannya selesai dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan perjanjian *Joint Venture* dengan SSRE. Perjanjian tersebut juga mengatur besaran penalti yang dikenakan ke CAB jika CAB terlambat melakukan serah terima. CAB telah menerima 100% harga jual dari SSRE dan telah melakukan serah terima atas transaksi tersebut.

- i. Perusahaan mengadakan perjanjian pemakaian logo dengan PT Ciputra Corpora ("CC"), pihak afiliasi, pemegang merek dan logo "Ciputra". Berdasarkan perjanjian tersebut, Perusahaan dan entitas anak tertentu diperbolehkan untuk menggunakan logo "Ciputra" sebagai atribut dalam proyek pengembangan dan aktivitas usahanya tanpa kewajiban untuk membayar royalti kepada CC. Perjanjian ini berlaku efektif pada saat CC memperoleh dan menjadi pemegang saham atas merek dan logo tersebut sampai diakhiri dengan pemberitahuan tertulis dari CC ke entitas anak tertentu tersebut.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

As agreed in the agreement, payment from SSRE to CAB will be conducted in several phase as follows:

- a. *20% from total sales price upon, among others, the availability of the relevant preliminary permits.*
- b. *30% from total sales price upon, among others, the construction progress reached level 20 and the availability of the construction permit ("IMB").*
- c. *30% from total sales price upon, among others, the construction progress become 80%.*
- d. *20% from total sales price upon, among others, the buildings ready to be handed over and the availability of temporary occupation permit ("SLF").*

Each of the payment term from SSRE to CAB must be completed within 30 days after the capital contribution in each stage has been completed in accordance with the joint venture agreement with SSRE. The agreement also stipulated penalty amount charged to CAB in case of delays of the handover. CAB has received 100% of the selling price from SSRE and has performed the handover process.

- i. *The Company entered into a trademark and utilization agreement with PT Ciputra Corpora ("CC"), an affiliate which is the registered holder of the "Ciputra" trademark and brand intellectual property rights. Based on this agreement, the Company and its subsidiaries are permitted to use the "Ciputra" trademark and logo for their development projects and corporate activities without any obligation to pay royalty fees to CC. This agreement shall commence with effect from the time CC obtains regulatory approval in connection with intellectual property rights until the written termination notice from CC to those subsidiaries.*

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

- j. Pada tanggal 23 Juli 2013, CR mengadakan perjanjian dengan International Finance Corporation untuk menjamin pembayaran utang obligasi dengan sejumlah nilai tidak melebihi 20% dari jumlah utang obligasi yang beredar atau Rp100.000 (Catatan 23). Perjanjian ini telah berakhir pada akhir bulan Maret 2021 sehubungan dengan pelunasan seluruh utang obligasi.

Perkara hukum

- k. Berikut ini adalah ringkasan perkara hukum terkait PT Citra Swadaya Raya ("CSDR"), entitas anak CR.

Pada tanggal 28 November 2013, PT Citra Mitra Habitat ("CMH"), yang mana 73% sahamnya dimiliki secara tidak langsung oleh CR, menandatangani Akta Perjanjian Para Pemegang Saham Nomor 70 ("Akta PPPS") dengan PT Sumur Rejeki ("SR").

Berdasarkan Akta PPPS disepakati kerja sama antara CMH dengan SR untuk pengembangan hotel, apartemen dan perkantoran ("Proyek") dengan membeli tanah dari PT Theda Makmur ("TM") seluas kurang lebih 20.000 m² di Jalan Angkasa Blok B-3, Kemayoran, Jakarta Pusat ("Tanah"). Proyek ini akan dilaksanakan melalui *project company* yaitu CSDR, yang mana dimiliki oleh CMH dengan 55,9% saham dan SR dengan 44,1% saham.

Bahwa sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, meskipun CMH telah mengeluarkan dana investasi yang cukup besar namun demikian Proyek tetap tidak dapat dilaksanakan karena beberapa hal sebagaimana kemudian timbul beberapa perkara di bawah ini:

1. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 23 Oktober 2019 ("Gugatan Wanprestasi 657"). Gugatan Wanprestasi ini diajukan oleh CMH terhadap SR atas pelanggaran kewajibannya dalam Akta PPPS. Pada tanggal 15 Juli 2020, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengabulkan sebagian Gugatan Wanprestasi 657, yaitu antara lain permintaan ganti rugi material CMH sebesar Rp326.400.000.000 (nilai penuh).

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

- j. On July 23, 2013, CR entered into an agreement with International Finance Corporation which agreed to guarantee the payment of bonds payable up to an aggregate amount not exceeding 20% of the total outstanding bonds payable or Rp100,000 (Note 23). The agreement has ended at the end of March 2021 in accordance with the full redemption of the bonds payable.

Legal cases

- k. The following is summary of legal cases related to PT Citra Swadaya Raya ("CSDR"), a subsidiary of CR.

On November 28, 2013, PT Citra Mitra Habitat ("CMH"), 73% of which shares are indirectly owned by CR, signed a Deed of Shareholders Agreement Number 70 ("Akta PPPS") with PT Sumur Rejeki ("SR").

Pursuant to Akta PPPS, it is agreed between CMH and SR to develop hotel, apartment, and land office area ("Project") by purchasing the land owned by PT Theda Makmur ("TM") with an estimated area of 20,000 sqm located at Jalan Angkasa Blok B-3, Kemayoran, Central Jakarta ("Land"). The Project will be executed by a project company, CSDR, which is owned by CMH with 55.9% shares and SR at 44.1% shares.

Until the completion date of the consolidated financial statements, although CMH has invested funds in a significant amount, the Project nevertheless is unable to be executed because of several issues described in the following cases:

1. A claim based on breach of contract registered as case numbered 657/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. on October 23, 2019 ("Breach of Contract Claim 657"). This lawsuit is filed by CMH against SR on the basis of SR's breach of its obligation in Akta PPPS. On July 15, 2020, the Central Jakarta District Court granted the Breach of Contract Claim 657 partially, among others CMH's request for compensation on material damages of Rp326,400,000,000 (full amount).

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

1. Pada tanggal 4 Februari 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa permohonan banding SR atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ("PNJP") telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP.

Pada tanggal 17 Maret 2021, SR telah menyampaikan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 28 Oktober 2021, Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan putusan No. 1800 K/PDT/2021 yang memuat amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 18 Mei 2022, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada tanggal 14 Juli 2022, CMH turut mengajukan permohonan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Proses pemeriksaan kedua perkara ini masih berlangsung.

2. Permohonan Penetapan Konsinyasi yang terdaftar dengan nomor perkara 420/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Pst pada tanggal 25 Oktober 2019 ("Permohonan Konsinyasi"). Permohonan Konsinyasi diajukan untuk meminta penetapan kepada PNJP agar CMH dapat menitipkan pengembalian jumlah modal saham yang telah disetor SR ke dalam CSDR yaitu Rp441.000.000 (nilai penuh). Pada tanggal 13 Mei 2020, PNJP mengabulkan Permohonan Konsinyasi untuk seluruhnya, yaitu penitipan uang pengembalian modal saham yang disetor SR sebagaimana dimaksud di atas, sekaligus menetapkan bahwa SR tidak lagi memiliki hak dan kewajiban di CSDR serta menyatakan Akta PPPS tanggal 28 November 2013 yang dibuat di hadapan Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isabandi, S.H., Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

1. On February 4, 2021, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, which examined the appeal of SR on the decision of the Central Jakarta District Court ("CJDC") issued a decision which essentially strengthened the decision of the CJDC.

On March 17, 2021, SR has submitted their cassation request against the High Court of DKI Jakarta Decision. On October 28, 2021, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued decision No. 1800 K/PDT/2021 which contains the verdict of rejecting SR's cassation request. On May 18, 2022, SR has submitted judicial review request to the Supreme Court of the Republic of Indonesia. On July 14, 2022, CMH has also submitted judicial review to the Supreme Court of the Republic of Indonesia. Both examination of the cases are still ongoing.

2. Consignment Application registered as case numbered 420/Pdt.P/2019/PN. Jkt.Pst on October 25, 2019 ("Consignment Application"). The Consignment Application is petitioned to seek permission to the CJDC for CMH to entrust the return of payment on SR's purchased shares in CSDR, in the amount of Rp441,000,000 (full amount). On May 13, 2020, the CJDC granted the Consignment Applicant in its entirety, i.e. to consign the return of payment for value of SR's shares as mentioned above, simultaneously declaring that SR no longer has any rights and obligations in CSDR as well as declaring the Akta PPPS dated November 28, 2013 made before Fransiscus Xaverius Budi Santoso Isabandi, S.H., Notary in Jakarta is null and void with all legal consequences.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

2. Pada tanggal 19 November 2020, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 3305/K/Pdt/2020 ("Putusan MA 3305") atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR terhadap Penetapan Konsinyasi PNJP, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR. Pada tanggal 24 Mei 2021, SR telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Pada semester 1 tahun 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan atas permohonan peninjauan kembali yang diajukan SR terhadap Putusan MA 3305, yang pada intinya mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari SR.
3. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst pada tanggal 5 November 2019 sehubungan dengan terhambatnya pelaksanaan Proyek ("Gugatan PMH 692"). Gugatan PMH 692 diajukan oleh Bapak Budiarsa Sastrawinata selaku Direktur Utama CSDR yang ditunjuk oleh CMH terhadap Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari, masing-masing adalah Direktur dan Komisaris Utama CSDR yang ditunjuk SR. Pada tanggal 25 Maret 2021, PNJP mengabulkan sebagian Gugatan PMH 692 yaitu antara lain permintaan ganti kerugian material yang diajukan oleh Bapak Budiarsa Sastrawinata sebesar Rp355.500.000.000 (nilai penuh) dan menyatakan Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari tidak lagi memiliki hak di dalam CSDR. Selanjutnya, pada tanggal 10 November 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa permohonan banding Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung dengan adanya permohonan kasasi yang diajukan oleh Sdri. Sinta Kurniati Arifin dan Sdri. Konni Djaja Sari terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

2. On November 19, 2020, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 3305/K/Pdt/2020 ("SC Judgement 3305") on the cassation request submitted by SR against the Consignment Stipulation of CJDC with ruling of rejecting the cassation request of SR. On May 24, 2021, SR has submitted judicial review request against the Supreme Court of the Republic of Indonesia decision. In the first half of 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement on the judicial review request submitted by SR against SC Judgement 3305 which essentially granted the judicial review request from SR.
3. Tort claim registered as case numbered 692/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 5, 2019 in relation to the stalled operation of the Project ("Tort Claim 692"). Tort Claim 692 was filed by Mr. Budiarsa Sastrawinata as the President Director of CSDR whom CMH appointed against Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari, each as the Director and the President Commissioner of CSDR appointed by SR. On March 25, 2021, the CJDC granted the Tort Claim 692 partially, among others Mr. Budiarsa Sastrawinata's request for compensation on material damages of Rp355,500,000,000 (full amount) and declaring Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari to no longer have rights in CSDR. Subsequently, on November 10, 2021, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, which examined the appeal of Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari has issued a decision which essentially strengthened the CJDC decision. The examination of this case is still ongoing with a cassation request submitted by Sinta Kurniati Arifin and Konni Djaja Sari against the High Court of DKI Jakarta decision.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

4. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 22 November 2019 ("Gugatan PMH 729"). Gugatan PMH 729 diajukan oleh CSDR terhadap Sdri. Indri Rystiansyah (Direktur TM), Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki (sebagai pengendali TM) sehubungan dengan adanya permintaan kepada CSDR untuk melakukan pembayaran kembali atas pelunasan Tanah. Pada tanggal 22 April 2021, PNJP mengabulkan sebagian gugatan PMH 729, yaitu antara lain menyatakan Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan sahnya perjanjian-perjanjian dan menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi material sejumlah Rp115.500.000.000 (nilai penuh). Selanjutnya, Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP. Pada tanggal 18 November 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP. Pada tanggal 8 April 2022, Sdri. Indri Rystiansyah, Sdr. Gunawan Witjaksono dan Sdr. Ferry Sangeroki telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung.
5. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 27 Mei 2020 ("Gugatan PMH 268"). Gugatan PMH 268 diajukan oleh SR terhadap CSDR (sebagai Tergugat) dan CMH (sebagai Turut Tergugat) terkait dengan pengurusan dan kegiatan operasional CSDR yang menurut SR merugikan pihaknya.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

4. Tort claim registered as case numbered 729/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst on November 22, 2019 ("Tort Claim 729"). Tort Claim 729 was filed by CSDR against Indri Rystiansyah (Director of TM), Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki (as the ultimate beneficiary of TM) in relation to a request to CSDR to make a re-payment over the Land. On April 22, 2021, the CJDC granted Tort Claim 729 partially, which among others declaring Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki had committed unlawful acts, declaring the validity of the agreements and sentenced the Defendants to pay compensation on material damages of Rp115,500,000,000 (full amount). Furthermore, Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki has submitted an appeal against the CJDC decision. On November 18, 2021, The Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta has issued a decision which essentially strengthened the CJDC decision. On April 8, 2022, Indri Rystiansyah, Gunawan Witjaksono and Ferry Sangeroki have submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. The examination of this case is still ongoing.
5. Tort claim registered as case numbered 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on May 27, 2020 ("Tort Claim 268"). Tort Claim 268 was filed by SR against CSDR (as Defendant) and CMH (as Co-Defendant) in relation to the management and operations of CSDR which according to SR incurs losses to its part.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

5. Pada tanggal 26 Januari 2021, PNJP telah mengeluarkan Putusan No. 268/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst ("Putusan PN Jakarta Pusat No. 268/2020") yang pada pokoknya menolak gugatan provisi yang diajukan oleh SR dan mengabulkan Gugatan PMH 268 untuk seluruhnya, yaitu menyatakan tidak sah dan batal seluruh keputusan RUPS Tahunan Kedua CSDR pada tanggal 7 Februari 2019 dan RUPS Luar Biasa Kedua CSDR pada tanggal 27 Juni 2019, menyatakan batal Akta No. 2143 tanggal 20 Februari 2019 tentang Pernyataan Keputusan Rapat CSDR yang dibuat di hadapan R. Francky Limpele, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, serta akta-akta lain yang dibuat berdasarkan keputusan-keputusan RUPS Tahunan Kedua dan RUPS Luar Biasa Kedua yang diselenggarakan CSDR pada tanggal 7 Februari 2019 dan 27 Juni 2019. Pada tanggal 16 Agustus 2021, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan atas permohonan banding yang diajukan oleh CSDR dan CMH terhadap putusan PNJP dengan amar putusan yang pada intinya membatalkan Putusan PN Jakarta Pusat No. 268/2020. Selanjutnya, pada tanggal 26 Oktober 2021, SR telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Pada tanggal 13 Juni 2022, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menjatuhkan putusan yang terdaftar dengan nomor perkara 1661K/Pdt/2022 atas permohonan kasasi yang diajukan oleh SR, dengan amar putusan menolak permohonan kasasi SR.
6. Gugatan wanprestasi yang terdaftar dengan nomor perkara 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 9 Juli 2020. Gugatan ini diajukan SR, TM, dan PT Garuda Tradatama ("GT") (Para Penggugat) terhadap CSDR, CMH dan pihak-pihak afiliasinya (Para Tergugat) sehubungan dengan perjanjian-perjanjian awal transaksi kerjasama Proyek yang menurut Para Penggugat telah dilanggar oleh Para Tergugat.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

5. On January 26, 2021, the CJDC has rendered Judgement No. 268/Pdt.G/2020/Pn.Jkt.Pst ("CJDC Judgement No. 268/2020") which essentially rejected provisional claim submitted by SR and granted Tort Claim 268 in its entirety, namely declaring null and void all decisions made by the Second Annual General Meeting of Shareholders of CSDR on February 7, 2019 and Extraordinary General Meeting of Shareholders of CSDR on June 27, 2019, declaring null Deed No. 2143 dated February 20, 2019 regarding Statement of Meeting Decision of CSDR made before R. Francky Limpele, S.H., Notary in Central Jakarta, as well as other deeds made based on the decisions of the Second Annual General Meeting of Shareholders of CSDR on February 7, 2019 and Extraordinary General Meeting of Shareholders of CSDR on June 27, 2019. On August 16, 2021, the DKI Jakarta High Court has issued a judgement on the appeal submitted by CSDR and CMH against CJDC judgement which essentially ruling for cancelling CJDC Judgement No. 268/2020. Furthermore, on October 26, 2021, SR has submitted cassation request against the DKI Jakarta High Court decision. On June 13, 2022, the Supreme Court of the Republic of Indonesia has issued a judgement registered as case numbered 1661K/Pdt/2022 on the cassation request submitted by SR with the ruling of rejecting the cassation request of SR.
6. A claim based on breach of contract registered as case numbered 362/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Pst. on July 9, 2020. This lawsuit was filed by SR, TM, and PT Garuda Tradatama ("GT") (Plaintiffs) against CSDR, CMH and its affiliates (Defendants) in relation to the initial transactional contracts on the Project which according to the Plaintiffs have been breached by the Defendants.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perkara hukum (lanjutan)

6. Pada tanggal 30 Desember 2021, PNJP telah menerbitkan putusan yang pada intinya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. SR, TM, dan GT telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan PNJP tersebut. Pada tanggal 1 Desember 2022, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menguatkan putusan PNJP.
7. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 26 September 2022 ("Gugatan PMH 580"). Gugatan PMH 580 diajukan oleh SR (sebagai Penggugat) terhadap CSDR beserta pihak-pihak afiliasinya ("Para Tergugat") terkait dengan laporan keuangan CSDR yang telah diaudit, yang menurut Penggugat tidak sesuai fakta. Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung.
8. Gugatan perbuatan melawan hukum yang terdaftar dengan nomor perkara 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. pada tanggal 13 Oktober 2022 ("Gugatan PMH 943"). Gugatan PMH 943 diajukan oleh SR (sebagai Penggugat) terhadap Bapak Budiarsa Sastrawinata dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama CSDR. Gugatan ini diajukan atas dasar kerugian-kerugian yang diderita oleh SR yang menurutnya timbul akibat aktivitas jabatan Bapak Budiarsa Sastrawinata di CSDR. Proses pemeriksaan perkara ini masih berlangsung.

Manajemen berkeyakinan bahwa semua perkara hukum di atas tidak akan memiliki efek material dan tidak akan berpengaruh pada kelangsungan Grup, dan bahwa hal tersebut akan dapat diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Legal cases (continued)

6. On December 30, 2021, the CJDC has issued a ruling which essentially declares that the lawsuit claimed by the Plaintiffs cannot be accepted. SR, TM, and GT have submitted an appeal against CJDC decision. On December 1, 2022, the Panel of Judges at the High Court of DKI Jakarta, has issued a decision that essentially strengthened the decision of the CJDC.
7. Tort claim registered as case numbered 580/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst. on September 26, 2022 ("Tort Claim 580"). Tort Claim 580 was filed by SR (as Plaintiff) against CSDR and its affiliates (Defendants) in relation to the audited financial statements of CSDR which according to the Plaintiff are factually incorrect. The examination of this case is still ongoing.
8. Tort claim registered as case numbered 943/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Sel. on October 13, 2022 ("Tort Claim 943"). Tort Claim 943 was filed by SR (as Plaintiff) against Mr. Budiarsa Sastrawinata in his capacity as the President Director of CSDR. This lawsuit was filed based on the losses suffered by SR, in which according to SR, as the consequences of Mr. Budiarsa Sastrawinata's position activities in CSDR. The examination of this case is still ongoing.

The management believes that all of the above legal cases will not have material effect and influence the going concern of the Group, and that all of the above cases can be settled in accordance with existing laws.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama

- I. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
PT Citra Mitra Properti (CMP)	PT Cipta Arsigriya	JO Citra Arsigriya ¹⁾	CitraGrand City, Palembang
CMP	PT Mendalo Prima Intiland	JO Citra Mendalo Prima	CitraRaya City, Jambi
CMP	Edi Hadiputra dan/ and Tedy Riang	JO Citra Mitra Graha	Apartemen/Apartment CitraLiving, Jakarta
PT Citra Mitra Pataka (CMPA)	PT Pradipta Ratnapratata	JO Cipta Pradipta	CitraGarden BMW, Cilegon
CMPA	PT Bangun Cemerlang Selaras	JO Citra Bangun Cemerlang	CitraLake Sawangan, Depok
CMPA	Chandra Firmanto dan/ and Firmanto	JO Citra Fortuna	CitraGarden Aneka, Pontianak
CMPA	PT Fortuna Makmur Abadi	JO Citra Makmur	Pengembangan di Kubu Raya/ Development in Kubu Raya
PT Citra Graha Montana	PT Nusamakmur Ciptasentosa Utama	JO Citra Ciptasentosa	Pengembangan di Balikpapan/ Development in Balikpapan
PT Citra Cipta Graha	PT Gerak Maju di Jalan Sukses	JO Citra Sukses	CitraGarden City, Samarinda
PT Citra Cipta Graha	PT Sumber Cahaya Properti	JO Citra Cahaya	Pengembangan di Samarinda/ Development in Samarinda
PT Citra Benua Persada	PT Mandiri Mega Jaya, PT Armidian Karyatama dan/ and PT Harvest Time	JO Citra Maja Raya	Citra Maja Raya, Banten
PT Citra Mitra Puspita	PT Putra Asih Laksana	JO Citra Maja Raya 2	Citra Maja Raya, Banten
PT Citra Mitra Respati	PT Pembina Sukses Utama	JO Citra Pembina Sukses	CitraTowers, Kemayoran
PT Citra Menara Raya	PT Saptatunggal Suryaabadi	JO CitraGarden City Malang	CitraGarden City, Malang
PT Citra Graha Pertiwi	PT Kabil Citra Nusa	JO Citra Nusa Kabil	CitraAerolink, Batam
PT Citra Graha Pertiwi	PT Artha Megah Propertindo	JO Citra Artha Megah	CitraLand Megah, Batam
PT Citra Menara Persada	PT Caturkasa Mitra Sejahtera	JO Citra Puri	Pengembangan di Tangerang/ Development in Tangerang
PT Citra Semesta Raya	PT Sentul Golf Utama	JO Citra Palm Garden	Pengembangan di Jawa Barat/ Development in West Java
PT Citra Semesta Raya	PT Tridaya Semesta	JO Citra Sirkuit Residence	Citra Sentul Raya
PT Citra Bumi Amerta	PT Maja Sani Pratama	JO Citra Maja Raya 5	Pengembangan di Banten/ Development in Banten
PT Citra Graha Mutiara	PT Bina Bakti Nusantara	JO Citra Garden Serpong	CitraGarden Serpong
PT Citra Gelora Raya	PT Sentul City Tbk	JO Citra City Sentul	Pengembangan di Jabodetabek/ Development in Jabodetabek

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations

- I. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows:

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

- I. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

- I. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows: (continued)

Entitas/ Entities	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
PT Citra Mitra Pesona	PT Bintang Langit Cemerlang	JO Citra Anugerah Bintang	Pengembangan di Jabodetabek/ Development in Jabodetabek
Perusahaan	PT Bumi Sidoarjo Permai	JO Ciputra Sidoarjo Permai	CitraLndah, Sidoarjo
PT Ciputra Nusantara (CNUS)	PT Yasmin Bumi Asri	JO Ciputra Yasmin	CitraLand City Losari, Makassar
CNUS	PT Mutiara Cemerlang Abadi	JO Ciputra Mutiara Cemerlang Abadi (JO CMCA)	CitraLand The Green Lake, Surabaya
CNUS	PT Tridaya Suluh Sembada	JO Ciputra Tridaya	Pengembangan di Cibubur/ Development in Cibubur
CNUS	PT Parangloe Indah	JO Ciputra Tallasa	CitraLand Tallasa City, Makassar
CNUS	PT Surya Sakti Propertindo	JO Citra Mentari Propertindo	CitraLand Vittorio, Surabaya
CNUS	PT Karya Pancasakti Nugraha	JO Ciputra Karya Pancasakti Nusantara (JO CKPSNusantara)	CitraLand Gama City, Medan
CNUS	PT Prima Damai Permai	JO Ciputra Prima Damai	Pengembangan di Surabaya/ Development in Surabaya
CNUS	PT Gita Harmoni Abadi	JO Ciputra Harmoni Abadi	CitraLand Driyorejo, Surabaya
CNUS	PT Kharisma Adyacitra, PT Tunggal Anggun Pratita	JO Ciputra Podojoyo	CitraLand Puncak Tidar, Malang
PT Ciputra Kirana Dewata	PT Karya Makmur	JO Ciputra Karya Makmur ¹⁾	CitraLand, Denpasar
PT Ciputra Praja Rahayu (CPR)	PT Graha Terasama	JO Ciputra Graha Terasama	CitraGrand Mutiara, Yogyakarta
CPR	PT Sunindo Graha Utama	JO Ciputra Sunindo Graha Utama (JO CSGU)	CitraSun Garden, Yogyakarta
CPR	PT Sunindo Prima Utama	JO Ciputra Sunindo Prima Utama (JO CSPU)	Barsa City, Yogyakarta
PT Ciputra Inti Pratama (CIP)	PT Karya Utama Bumi	JO Ciputra Karya Utama	CitraGrand, Semarang
CIP	PT Sunindo Property Jaya	JO Ciputra Sunindo Property (JO CSP)	CitraSun Garden, Semarang
PT Ciputra Bangun Selaras	PT Karya Pancasakti Nugraha	JO Ciputra Karya Pancasakti Nugraha (JO CKPSN)	CitraLand Gama City, Medan
PT Ciputra Balai Property (CBP)	PT Dipo Service	BP Dipo Business Center (KSO DBC) ¹⁾	Dipo Business Center, Jakarta

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

- I. Grup melakukan perjanjian kerja sama untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia dengan rincian sebagai berikut: (lanjutan)

Entitas/ Entities	Mitra Usaha/ Partner	Operasi bersama/ Joint Operation	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location
PT Ciputra Bukit Bandung	PT Dam Utamasakti Prima	BP CitraGreen Dago ¹⁾	CitraGreen Dago, Bandung
PT Ciputra Victory Mitra	PT Sinar Galesong Perkasa	BP Sinar Galesong & Ciputra Victory Mitra (BP SG-CVM)	Apartemen/Apartment VidaView, Makassar
PT Ciputra Intan Mitra	PT Mitra Citra Nirwana	JO Citra Mitra	CitraMitra City, Banjarbaru
PT Ciputra Realty Mitra	PT Nara Putra Sejati	JO Ciputra Nara	CitraCity, Balikpapan

1) Perjanjian kerja sama operasi telah berakhir

Berdasarkan perjanjian operasi bersama tersebut, entitas anak antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara Mitra Usaha menyediakan tanah untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan operasi bersama.

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama (porsi 100%) pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

- I. The Group entered into various cooperation agreements to develop land located in several areas in Indonesia as follows: (continued)

1) Joint operation agreement has ended

Under the terms of the agreements, subsidiaries have the obligation, among others, to run the affairs of and sell the project's landlots and building, while the Partner provides the land for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the joint operation.

Additional information on the joint operations (100% portion) as of December 31, 2022 and 2021, and for the year then ended are as follows:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022/ For the Year Ended December 31, 2022	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income(Loss)
JO Citra Mendalo Prima	282.942	404.911	30.331	(18.924)
JO Citra Mitra Graha	162.523	187.508	59.955	(2.333)
JO Citra Pradipta	81.777	69.621	65.119	11.853
JO Citra Bangun Cemerlang	47.741	24.507	36.367	7.315
JO Citra Fortuna	90.951	106.286	28.488	(3.811)
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Cipta Sentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	33.356	76.516	10.608	(8.182)
JO Citra Cahaya	1.078	8.308	-	(80)
JO Citra Maja Raya	192.638	153.323	100.433	39.630
JO Citra Maja Raya 2	558.495	422.599	420.566	135.661
JO Citra Pembina Sukses	437.443	467.851	154.102	9.573
JO CitraGarden City Malang	93.209	81.410	80.361	11.910
JO Citra Nusa Kabil	15.233	29.730	-	(193)
JO Citra Artha Megah	158.064	191.475	-	(24.220)

* belum memulai kegiatan usaha komersial/not yet commenced its commercial activities

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama (porsi 100%) pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut: (lanjutan)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

Additional information on the joint operations (100% portion) as of December 31, 2022 and 2021, and for the year then ended are as follows: (continued)

	31 Desember 2022/ December 31, 2022		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022/ For the Year Ended December 31, 2022	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income (Loss)
JO Citra Puri	8.506	8.506	-	(80)
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Sirkuit Residence	894.380	782.352	450.381	114.523
JO Citra Maja Raya 5	-	-	-	-
JO Citra Garden Serpong	76.717	84.639	-	(7.922)
JO Citra Sentul City*	-	-	-	-
JO Citra Anugerah Bintang*	-	-	-	-
JO Ciputra Sidoarjo Permai	2.297	198	-	2
JO Ciputra Yasmin	2.233.220	2.172.205	1.430.274	389.973
JO CMCA	176.021	68.163	122.277	36.599
JO Ciputra Tridaya	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Tallasa	738.978	681.880	274.569	49.423
JO Citra Mentari Propertindo	249.493	298.294	9.279	(13.274)
JO CKPSNusantara	1.128.557	979.289	432.445	146.811
JO Ciputra Prima Damai	116.473	124.741	248	(7.567)
JO Ciputra Harmoni Abadi	179.604	160.899	235.485	73.710
JO Ciputra Podojoyo	351.564	382.233	19.783	(15.929)
JO Ciputra Graha Terasama	12.107	2.668	1.850	2.694
JO CSGU	1.320	4	-	(115)
JO CSPU	97.959	117.643	42.753	4.264
JO Ciputra Karya Utama	296.028	294.153	142.807	33.698
JO CSP	70.423	58.551	31.193	2.656
JO CKPSN	450.370	348.706	42.015	11.930
BP SG-CVM	222.198	127.898	61.316	13.104
JO Citra Mitra	67.192	121.378	536	(5.072)
JO Ciputra Nara	81.820	89.673	19.056	(2.043)

	31 Desember 2021/ December 31, 2021		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021/ For the Year Ended December 31, 2021	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income (Loss)
JO Citra Mendalo Prima	288.651	392.794	40.662	(11.324)
JO Citra Mitra Graha	179.392	201.990	49.558	(7.488)
JO Citra Pradipta	49.840	40.604	50.032	8.920
JO Citra Bangun Cemerlang	80.733	54.250	44.876	12.671
JO Citra Fortuna	78.288	89.821	39.901	5.195
JO Citra Makmur*	-	-	-	-
JO Citra Cipta Sentosa*	-	-	-	-
JO Citra Sukses	39.987	75.368	9.643	926
JO Citra Cahaya	1.077	8.227	-	(109)
JO Citra Maja Raya	241.703	171.798	170.764	70.393
JO Citra Maja Raya 2	824.680	639.014	422.706	185.503

* belum memulai kegiatan usaha komersial/not yet commenced its commercial activities

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Operasi bersama (lanjutan)

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama (porsi 100%) pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut adalah sebagai berikut: (lanjutan)

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Joint Operations (continued)

Additional information on the joint operations (100% portion) as of December 31, 2022 and 2021 for the year then ended are as follows: (continued)

	31 Desember 2021/ December 31, 2021		Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2021/ For the Year Ended December 31, 2021	
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Total Pendapatan/ Total Revenues	Laba (Rugi) Neto/ Net Income(Loss)
JO Citra Pembina Sukses	550.858	600.650	185.639	(3.879)
JO CitraGarden City Malang	103.738	95.097	62.607	8.590
JO Citra Nusa Kabil	14.927	29.231	1.994	454
JO Citra Artha Megah	46.897	56.097	-	(9.200)
JO Citra Puri	8.506	8.506	-	-
JO Citra Palm Garden*	-	-	-	-
JO Sirkuit Residence	775.254	777.947	362.678	76.370
JO Citra Garden Serpong*	-	-	-	-
JO Citra Sentul City*	-	-	-	-
JO Ciputra Sidoarjo Permai	2.295	194	-	(3)
JO Ciputra Yasmin	2.848.216	3.182.203	563.790	40.279
JO CMCA	181.760	91.443	112.720	31.762
JO Ciputra Tridaya	6.812	6.852	-	-
JO Ciputra Tallasa	716.328	634.873	354.407	81.435
JO Citra Mentari Propertindo	124.459	159.995	558	(11.975)
JO CKPSNusantara	929.573	867.130	326.673	71.583
JO Ciputra Prima Damai	11.844	12.760	-	(623)
JO Ciputra Harmoni Abadi	259.554	264.546	95.067	12.761
JO Ciputra Podojoyo	171.489	186.214	5.223	(9.972)
JO Ciputra Graha Terasama	13.027	5.788	377	(276)
JO CSGU	1.435	4	-	(33)
JO CSPU	106.063	130.007	66.151	6.817
JO Ciputra Karya Utama	221.108	209.971	137.913	36.644
JO CSP	65.338	40.131	76.058	19.710
JO CKPSN	170.148	80.413	81.165	(24.703)
BP SG-CVM	252.998	171.820	48.237	4.592
JO Citra Mitra	67.510	116.836	5.682	(6.647)
JO Ciputra Nara	61.599	67.405	8.954	557

* belum memulai kegiatan usaha komersial/not yet commenced its commercial activities

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

m. Entitas anak melakukan perjanjian kerja sama dengan Mitra Usaha untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia melalui skema kerja sama antara lain sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner	Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
Perusahaan	PT Taman Dayu	The Taman Dayu Pandaan	Akta No. 126 tanggal 25 November 2004 dari/Deed No. 126 dated November 25, 2004 of Aulia Taufani, S.H.
PT Ciputra Abdi Persada (CAP)	PT Graha Pelita Indah	CitraLand, Kendari	Akta No. 47 tanggal 7 Oktober 2010 dari/Deed No. 47 dated October 7, 2010 of Buntario Tigris Darmawa Ng S.H., S.E., M.H.
CAP	PT Celebes Indonesia Realty	Pengembangan di/ Development in Kendari	Akta No. 43 tanggal 25 September 2014 dari/Deed No. 43 dated September 25, 2010 of Anita Lucio Kendarto, S.H., M.Kn.
PT Ciputra Nusantara	PT Alam Indah	Pengembangan di/ Development in Jayapura	Akta No. 13 tanggal 28 Maret 2014 dari/ Deed No. 13 dated March 28, 2014 of Recky Francky Limpele, S.H.
PT Ciputra Balai Property	PT Dipo Service ¹⁾	Kawasan residensial di/ Residential area in Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 50-52, Jakarta	Akta No. 66 tanggal 11 Agustus 2010 dari/Deed No. 66 dated August 11, 2010 of Buntario Tigris Darmawa Ng S.H., S.E., M.H.
PT Ciputra Graha Mitra	PT Bangun Pratama Kaltim Abadi	CitraLand City, Samarinda	Akta No. 7 tanggal 12 April 2007 dari/Deed No. 7 dated April 12, 2007 of Ferdinand Bustani, S.H.
PT Ciputra NGK Mitra	Djoni dan/and Lina	CitraLand NGK, Jambi	Akta No. 20 tanggal 10 Mei 2010 dari/Deed No. 20 dated May 10, 2010 of Nova Herawati, S.H.
PT Ciputra Fajar Mitra (CFM)	PT Graha Celebes Realty	CitraLand Celebes, Makassar	Akta No. 28 tanggal 28 Juli 2008 dari/Deed No. 28 dated July 28, 2008 of Piters Djajakustio, S.H.
CFM	PT Kolaborang Residence	CitraGrand Galesong City Gowa	Akta No. 8 tanggal 6 April 2013 dari/Deed No. 6 dated April 6, 2013 of Recky F. Limpele, S.H.
CFM	PT Sinar Galesong Pratama	CitraGarden Manggarupi, Makassar	Perjanjian tanggal 31 Agustus 2009 dilegalisasi oleh/Agreement dated August 31, 2009 notarized of Julius Ismawi, S.H.
PT Ciputra Bangun Mitra	PT Putra Balikpapan Adiperkasa	CitraBukit Indah, Balikpapan	Akta No. 245 tanggal 30 November 2007 dari/Deed No. 245 dated November 30, 2007 of Adi Gunawan, S.H.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

m. Subsidiaries have entered into cooperation agreements with Partners to develop land located in several areas in Indonesia through cooperation mechanism, among others, as follows:

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- m. Entitas anak melakukan perjanjian kerja sama dengan Mitra Usaha untuk mengembangkan lahan di berbagai daerah di Indonesia melalui skema kerja sama antara lain sebagai berikut: (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Mitra Usaha/ Partner
PT Ciputra Langgeng Mitra	Tan Haristanto, Liarawati Soegiharo, Rudyanto, dan/and Budi Purnomo
PT Ciputra Mitra Tunas	PT Karyadeka Alam Lestari
PT Ciputra Nusa Mitra	PT Budi Sari Murni Aji
PT Ciputra Orient Mitra	PT Artha Megah Propertindo
PT Ciputra Sukses Property	PT Bangka Metro City
PT Cita Citra Lestari (CCL)	PT Graha Elok Asrijaya (GEA)
PT Ciputra Mitra Lestari (CML)	PT Kartanegara Indah Permai, PT Senyur Permai, PT Kawasan Kayan Raya Indah, PT Kawasan Meranti Sakti Mandiri dan/and PT Bukit Surya Indah Permai

1) Perjanjian kerja sama operasi telah berakhir

Berdasarkan perjanjian operasi bersama tersebut, Entitas Anak antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara Mitra Usaha menyediakan tanah untuk pengembangan. Adapun pembagian keuntungan adalah dari hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu dari harga jual kaveling tanah dan bangunan.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

- m. Subsidiaries have entered into cooperation agreements with Partners to develop land located in several areas in Indonesia through cooperation mechanism, among others, as follows: (continued)

Nama dan Lokasi Proyek/ Project Name and Location	Perjanjian Kerja Sama/ Cooperation Agreement
CitraGarden, Pekalongan	Akta No. 13 tanggal 19 April 2010 dari/Deed No. 13 dated April 19, 2010 of Ign. Busono Wiwoho, S.H.
CitraLand BSB City, Semarang	Akta No. 30 tanggal 21 Juni 2012 dari/Deed No. 30 dated June 21, 2012 of Recky F. Limpele, S.H.
CitraLand, Cirebon	Akta No. 4 tanggal 9 Oktober 2013 dari/Deed No. 4 dated October 9, 2013 of Recky.F. Limpele, S.H.
CitraLand Megah, Batam	Akta No. 2 tanggal 10 April 2013 dari/Deed No. 2 dated April 10, 2013 of Martina Hendriati, S.H.
CitraLand Botanical City, Pangkalpinang	Akta No. 34 tanggal 18 Oktober 2011 dari/Deed No. 34 dated October 18, 2011 of Wahyu Dwicahyono, S.H.
CitraLand dan/and Citra Garden, Banjarmasin	Akta No. 76 tanggal 22 Agustus 2005 dari/Deed No. 76 dated August 22, 2005 of Robensjah Sjachrah, S.H.
CitraGrand Senyur City, Samarinda	Akta No. 24 tanggal 16 Januari 2014 dari/Deed No. 24 dated January 16, 2014 of Hernawan Hadi, S.H.

1) Joint operation agreement has ended

Under the terms of the cooperation agreements, Subsidiaries have the obligation to, among others, run the affairs of and sell the project's landlots and building, while the Partner provides the land for development. The revenue sharing was agreed to be based on certain percentage of the sales price of the land and building.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- n. Berdasarkan susunan perjanjian kerja sama antara CWR, entitas anak CR, dengan Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CWR (melalui PT Citra Mitra Properti atau "CMP"), dan MFR (melalui Sea Investment One Private Limited atau "SEAI1"), setuju untuk membentuk operasi bersama dengan mendirikan perseroan terbatas yang disebut PT Citra Menara Megah ("CMM"). CMM dimiliki sebesar 51% dan 49% masing-masing oleh CMP dan SEAI1. CMM dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di CitraGarden City, Kalideres, Jakarta Barat dengan luas lahan 12,5 hektar. Dalam perjanjian tersebut, CMP antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara SEAI1 menyediakan dana untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan dari pengendalian bersama entitas. Pada bulan Juni 2021, CMP telah mengakuisisi 49% kepemilikan SEAI1 di CMM (Catatan 1d). Setelah transaksi ini, CMM menjadi entitas anak Grup dan laporan keuangan CMM dikonsolidasikan ke dalam laporan keuangan konsolidasian Grup.
- o. Berdasarkan susunan perjanjian kerja sama antara CR dengan Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CR (melalui PT Ciputra Rumpun Investama atau "CRI"), dan MFR (melalui Sea Investment Two Private Limited atau "SEAI2") setuju untuk membentuk operasi bersama dengan mendirikan perseroan terbatas yang disebut PT Citra Ecopolis Raya ("CER"). Kepemilikan CER sebesar 51% untuk CRI dan 49% untuk SEAI2. CER dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di CitraRaya, Tangerang, dengan luas lahan 53,57 hektar. Dalam perjanjian tersebut, CRI antara lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan CER dan memasarkan kaveling dan bangunan proyek, sementara SEAI2 menyediakan dana untuk pengembangan. Pembagian hasil penjualan disetujui berdasarkan persentase tertentu atas keuntungan dari pengendalian bersama entitas.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

- n. Based on a framework cooperation agreement between CWR, a subsidiary of CR, and Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CWR (through PT Citra Mitra Properti or "CMP"), and MFR (through Sea Investment One Private Limited or "SEAI1") agreed to form a joint operation by establishing a limited liability company, namely PT Citra Menara Megah ("CMM"). The ownership of CMM is 51% and 49% owned by CMP and SEAI1, respectively. CMM was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in CitraGarden City, Kalideres, West Jakarta covering a total land area of 12.5 hectares. Based on the agreement, CMP has the obligation to, among others, run the affairs of CMM and sell the project's landlots and building, while SEAI1 provides funds for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the jointly controlled entity. In June 2021, CMP has acquired 49% SEAI1 ownership in CMM (Note 1d). After this transaction, CMM become the subsidiary of the Group, therefore CMM's financial statements has been consolidated to the Group's consolidated financial statements.
- o. Based on a framework cooperation agreement between CR and Mitsui Fudosan Residential CO. LTD ("MFR"), CR (through PT Ciputra Rumpun Investama or "CRI"), and MFR (through Sea Investment Two Private Limited or "SEAI2") agreed to form a joint operation by establishing a limited liability company, namely PT Citra Ecopolis Raya ("CER"). The ownership of CER is 51% for CRI and 49% for SEAI2. CER was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in CitraRaya, Tangerang, covering a total land area of 53.57 hectares. Based on the agreement, CRI has the obligation to, among others, run the affairs of CER and sell the project's landlots and building, while SEAI2 provides funds for development. Revenue sharing has been agreed to be calculated based on a certain percentage of the profit from the jointly controlled entity.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022

**Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

**As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Perjanjian Kerja Sama (lanjutan)

- p. Pada tanggal 1 Mei 2013, CER dan CRI mengadakan perjanjian manajemen proyek dimana CER bermaksud untuk (i) memperoleh sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Surat Pelepasan Hak ("SPH") atas seluruh aset terkait dengan tanah yang berlokasi Jl. Citraraya Boulevard, Tangerang, Indonesia; (ii) membangun kawasan tempat tinggal keluarga dan fasilitas komersil dalam satu kawasan terpadu untuk rumah tinggal dan penggunaan komersil; (iii) menjual rumah tinggal dan bangunan retail kepada pihak ketiga.

CER menunjuk CRI untuk menyediakan jasa proyek manajemen atas (i) perolehan HGB dan SPH terkait dengan kawasan, pengelolaan kawasan, pembelian atas pengembangan yang diperlukan dan ijin bangunan, dan pembangunan rumah tinggal dan bangunan retail dan pengembangan kawasan dan (ii) menjalankan kegiatan administrasi, operasi, manajemen, pemasaran rumah tinggal dan bangunan retail dan pengembangan kawasan.

- q. Berdasarkan perjanjian kerja sama yang dinyatakan pada akta notaris Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., No. 110 tanggal 19 Maret 2013, PT Ciputra Balai Property melakukan kerja sama dengan PT Puri Sarana Damai untuk pengembangan lahan di Jl. Lingkar Luar Barat, Jakarta Barat dengan luas kurang lebih 7,5 hektar.
- r. Berdasarkan akta notaris Elina Kartini No. 6 tanggal 3 Agustus 2016, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT") melakukan kerja sama dengan PT SGI Graha Pratama ("SGIGP") untuk membentuk perusahaan patungan berupa perseroan terbatas berkedudukan di Batam dengan nama PT Citra Seraya Supremnusa ("CSS"). Kepemilikan CSS sebesar 50% masing-masing untuk CGPT dan SGIGP. CSS dibentuk dalam rangka kerja sama pengembangan lahan di Kota Batam, dengan luas lahan 1,4 hektar menjadi suatu kawasan hunian bertingkat, perkantoran, pertokoan, pusat niaga, dan hotel.

39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Cooperation Agreements (continued)

- p. On May 1, 2013, CER and CRI entered into a project management agreement, whereby CER intends (i) to acquire the certificates of Hak Guna Bangunan ("HGB") and Surat Pelepasan Hak ("SPH") of all properties relating to a certain land property located in Jl. Citraraya Boulevard, Tangerang, Indonesia; (ii) to construct single family residential and commercial facilities on the site for the purpose of residential and commercial use; (iii) to sell all residential and retail properties to third parties.

CER engaged CRI to provide certain project management services with respect to (i) acquisition of the HGB and SPH relating to the site, the management of the site, the procurement of all required development and building permits, and the construction of the residential and retail properties and development of the site and (ii) maintain the administration, operation, management and marketing of the residential and retail properties and developed site.

- q. Based on a cooperation agreement which is notarized under deed No. 110 dated March 19, 2013 of Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., PT Ciputra Balai Property agreed to cooperate with PT Puri Sarana Damai regarding the development of land located at Jl. Lingkar Luar Barat, West Jakarta with an area of approximately 7.5 hectares.
- r. Based on notarial deed No.6 dated August 3, 2016 of Elina Kartini, PT Citra Graha Pertiwi ("CGPT") agreed to form a joint venture with PT SGI Graha Pratama ("SGIGP") by establishing a limited liability company located in Batam namely PT Citra Seraya Supremnusa ("CSS"). Ownership in CSS is 50% for each of CGPT and SGIGP. CSS was formed in conformity with an agreement for the development of land properties located in Batam, covering a total land area of 1.4 hectares to become high-rise residential, office, shops, shopping centers, and hotel.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

40. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Aktivitas nonkas adalah sebagai berikut:

	Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ For Year Ended December 31,	
	2022	2021
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke persediaan	591.165	318.532
Reklasifikasi dari uang muka untuk pembelian tanah ke tanah untuk pengembangan	90.919	133.589
Reklasifikasi dari properti investasi ke aset tetap	71.687	3.139
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke properti investasi	21.654	58.815
Perolehan persediaan melalui kapitalisasi bunga	11.384	14.863
Pengurangan tanah untuk pengembangan melalui beban akrual	6.379	-
Reklasifikasi dari uang muka untuk pembelian tanah ke aset tetap	5.240	-
Reklasifikasi dari uang muka - lainnya ke aset tetap	1.521	-
Perolehan properti investasi melalui kapitalisasi bunga	303	29.681
Reklasifikasi dari properti investasi ke persediaan	197	132.212
Reklasifikasi dari persediaan ke aset tetap	143	1.800
Reklasifikasi dari uang muka untuk pembelian aset tetap ke properti investasi	-	33.024
Reklasifikasi dari persediaan ke uang muka untuk pembelian tanah	-	21.631
Reklasifikasi dari uang muka untuk investasi ke investasi pada entitas asosiasi	-	12.500
Reklasifikasi dari aset tetap ke uang muka pembelian aset tetap	-	211
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan ke aset tetap	-	130

40. SUPPLEMENTAL CASH FLOW INFORMATION

Non-cash activities are as follows:

<i>Reclassification from land for development to inventories</i>
<i>Reclassification from advance payment for purchase of land to land for development</i>
<i>Reclassification from investment properties to fixed assets</i>
<i>Reclassification from land for development to investment properties</i>
<i>Acquisition of inventories through capitalized interest</i>
<i>Reduction of land for development through accrued expenses</i>
<i>Reclassification from advance payment for purchase of land to fixed assets</i>
<i>Reclassification from advance payment - others to fixed assets</i>
<i>Acquisition of investment properties through capitalized interest</i>
<i>Reclassification from investment properties to inventories</i>
<i>Reclassification from inventories to fixed assets</i>
<i>Reclassification from advance payment for purchase of fixed assets to investment properties</i>
<i>Reclassification from inventories to advance payment for purchase of land</i>
<i>Reclassification from advance payment for purchase investments to investments in associates</i>
<i>Reclassification from fixed assets to advance payments for purchase of fixed assets</i>
<i>Reclassification from land for development to fixed assets</i>

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

41. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Berikut ini adalah beberapa amendemen atas standar akuntansi yang telah disahkan DSAK yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Grup namun belum berlaku efektif sampai dengan 1 Januari 2023:

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2025

PSAK 74: Kontrak Asuransi

Standar akuntansi baru yang komprehensif untuk kontrak asuransi yang mencakup pengakuan dan pengukuran, penyajian, dan pengungkapan, pada saat berlaku efektif PSAK 74 akan menggantikan PSAK 62: Kontrak Asuransi. PSAK 74 berlaku untuk semua jenis kontrak asuransi, jiwa, non-jiwa, asuransi langsung, dan reasuransi, terlepas dari entitas yang menerbitkannya, serta untuk jaminan dan instrumen keuangan tertentu dengan fitur partisipasi tidak mengikat, serta beberapa pengecualian ruang lingkup akan berlaku. Tujuan keseluruhan dari PSAK 74 adalah untuk menyediakan model akuntansi untuk kontrak asuransi yang lebih bermanfaat dan konsisten untuk reasuradur.

PSAK 74 berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025, dengan mensyaratkan angka komparatif. Penerapan dini diperkenankan bila entitas juga menerapkan PSAK 71 dan PSAK 72 pada atau sebelum tanggal penerapan awal PSAK 74. Standar ini tidak diharapkan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Grup pada saat diadopsi untuk pertama kali.

41. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

The following are several amendment accounting standards issued by the DSAK, relevant to the Group's financial reporting but not yet effective until January 1, 2023:

Effective on or after January 1, 2025

PSAK 74: Insurance Contracts

A comprehensive new accounting standard for insurance contracts covering recognition and measurement, presentation, and disclosure, upon its effective date, PSAK 74 will replace PSAK 62: Insurance Contracts. PSAK 74 applies to all types of insurance contracts, life, non-life, direct insurance, and re-insurance, regardless of the entities issuing them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features, while a few scope exceptions will apply. The overall objective of PSAK 74 is to provide an accounting model for insurance contracts that is more useful and consistent for insurers.

PSAK 74 is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2025, with comparative figures required. Early application is permitted, provided the entity also applies PSAK 71 and PSAK 72 on or before the date of initial application of PSAK 74. This standard is not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

41. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Berikut ini adalah beberapa amendemen atas standar akuntansi yang telah disahkan DSAK yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Grup namun belum berlaku efektif sampai dengan 1 Januari 2023: (lanjutan)

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023

Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Amendemen menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Amendemen tersebut menjelaskan:

- i. Apa yang dimaksud dengan hak untuk menangguhkan penyelesaian.
- ii. Bahwa hak entitas untuk menangguhkan penyelesaian liabilitas harus ada pada akhir periode pelaporan.
- iii. Klasifikasi tersebut tidak terpengaruh oleh kemungkinan bahwa entitas akan menggunakan haknya untuk menangguhkan penyelesaian liabilitas.
- iv. Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konvertibel merupakan instrumen ekuitas saja, penggunaan frasa liabilitas tidak akan memengaruhi klasifikasinya.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan harus diterapkan secara retrospektif.

Amendemen tersebut diekspetasikan tidak akan berdampak material terhadap pelaporan keuangan Grup.

41. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

The following are several amendment accounting standards issued by the DSAK, relevant to the Group's financial reporting but not yet effective until January 1, 2023: (continued)

Effective on or after January 1, 2023

Amendments to PSAK 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current. The amendments clarify:

- i. What is meant by a right to defer settlement.*
- ii. That a right to defer must exist at the end of the reporting period.*
- iii. That classification is unaffected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right.*
- iv. That only if an embedded derivative in a convertible liability is itself an equity instrument would the terms of a liability not impact its classification.*

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and must be applied retrospectively.

The amendments are not expected to have a material impact on the financial reporting of the Group.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

41. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Berikut ini adalah beberapa amendemen atas standar akuntansi yang telah disahkan DSAK yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Grup namun belum berlaku efektif sampai dengan 1 Januari 2023: (lanjutan)

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023 (lanjutan)

Amandemen PSAK 1: Penyajian laporan keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi (lanjutan)

Amandemen ini memberikan panduan dan contoh untuk membantu entitas menerapkan pertimbangan materialitas dalam pengungkapan kebijakan akuntansi. Amandemen tersebut bertujuan untuk membantu entitas menyediakan pengungkapan kebijakan akuntansi yang lebih berguna dengan mengganti persyaratan untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi 'signifikan' entitas dengan persyaratan untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi 'material' entitas dan menambahkan panduan tentang bagaimana entitas menerapkan konsep materialitas dalam membuat keputusan tentang pengungkapan kebijakan akuntansi.

Amandemen ini berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan. Grup saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pengungkapan kebijakan akuntansi Grup.

Amandemen PSAK 16: Aset Tetap – Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan

Amandemen ini tidak memperbolehkan entitas untuk mengurangi suatu hasil penjualan item yang diproduksi saat membawa aset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan supaya aset dapat beroperasi sesuai dengan intensi manajemen dari biaya perolehan suatu aset tetap. Sebaliknya, entitas mengakui hasil dari penjualan item-item tersebut, dan biaya untuk memproduksi item-item tersebut, dalam laba rugi.

41. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

The following are several amendment accounting standards issued by the DSAK, relevant to the Group's financial reporting but not yet effective until January 1, 2023: (continued)

Effective on or after January 1, 2023 (continued)

Amendment of PSAK 1: Presentation of financial statement - Disclosure of accounting policies (continued)

This amendments provides guidance and examples to help entities apply materiality judgements to accounting policy disclosures. The amendment aim to help entities provide accounting policy disclosures that are more useful by replacing the requirement for entities to disclose their 'significant' accounting policies with a requirement to disclose their 'material' accounting policies and adding guidance on how entities apply the concept of materiality in making decisions about accounting policy disclosures.

The amendments are effective on or after January 1, 2023 with earlier application permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's accounting policy disclosures.

Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use

The amendments prohibit entities to deduct from the cost of an item of fixed assets, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in the profit or loss.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

41. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Berikut ini adalah beberapa amendemen atas standar akuntansi yang telah disahkan DSAK yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Grup namun belum berlaku efektif sampai dengan 1 Januari 2023: (lanjutan)

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023 (lanjutan)

Amendemen PSAK 16: Aset Tetap – Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan (lanjutan)

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif terhadap aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal periode penyajian paling awal ketika entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

Amendemen tersebut diperkirakan tidak akan berdampak material terhadap pelaporan keuangan Grup.

Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi

Amendemen tersebut memperkenalkan definisi 'estimasi akuntansi', dan mengklarifikasi perbedaan antara perubahan estimasi akuntansi dan perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi kesalahan. Amendemen tersebut juga mengklarifikasi bagaimana entitas menggunakan teknik pengukuran dan input untuk mengembangkan estimasi akuntansi.

Amendemen tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku untuk perubahan kebijakan akuntansi dan perubahan estimasi akuntansi yang terjadi pada atau setelah awal periode tersebut. Penerapan dini diperkenankan.

41. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

The following are several amendment accounting standards issued by the DSAK, relevant to the Group's financial reporting but not yet effective until January 1, 2023: (continued)

Effective on or after January 1, 2023 (continued)

Amendments to PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use (continued)

The amendment is effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 and shall be applied retrospectively to items of property, plant and equipment made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment.

The amendments are not expected to have a material impact on the financing reporting of the Group.

Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors Definition of Accounting Estimates

The amendments introduces a definition of 'accounting estimates', and clarify the distinction between changes in accounting estimates and changes in accounting policies and the correction of errors. Also, they clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates.

The amendments are effective on or after January 1, 2023 and apply to changes in accounting policies and changes in accounting estimates that occur on or after the start of that period. Earlier application is permitted.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

41. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Berikut ini adalah beberapa amendemen atas standar akuntansi yang telah disahkan DSAK yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Grup namun belum berlaku efektif sampai dengan 1 Januari 2023: (lanjutan)

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2023 (lanjutan)

Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal

Amendemen ini mengusulkan agar entitas mengakui aset maupun liabilitas pajak tangguhan pada saat pengakuan awalnya sebagai contoh dari transaksi sewa, untuk mengeliminasi perbedaan praktik saat ini atas transaksi tersebut dan transaksi lain yang serupa.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan dini diperkenankan. Grup saat ini sedang menilai dampak dari amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Grup.

42. HAL LAINNYA

Operasi Grup telah dan mungkin terus dipengaruhi oleh pandemi Covid-19. Dampak pandemi Covid-19 terhadap ekonomi global dan Indonesia meliputi pertumbuhan ekonomi yang lebih rendah, penurunan pasar modal, peningkatan risiko kredit, depresiasi nilai tukar mata uang asing dan gangguan operasi bisnis. Dampak pandemi ini terhadap Grup belum memberikan pengaruh signifikan. Pengaruh lebih lanjut yang signifikan dari pandemi ini, bila ada, akan direfleksikan dalam pelaporan keuangan Grup di periode-periode berikutnya.

41. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE (continued)

The following are several amendment accounting standards issued by the DSAK, relevant to the Group's financial reporting but not yet effective until January 1, 2023: (continued)

Effective on or after January 1, 2023 (continued)

Amendments to PSAK 46: Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

This amendment proposes that entities recognize deferred tax assets and liabilities at the time of initial recognition, for example from a lease transaction, to eliminate differences in current practice for such transactions and similar transactions.

The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023 with early adoption permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's financial reporting.

42. OTHER MATTER

The Group's operation has and may continue to be impacted by the outbreak of Covid-19 pandemic. The effects of Covid-19 pandemic to the global and Indonesian economy include lower economic growth, decline in capital markets, increase in credit risk, depreciation of foreign currency exchange rates and disruption of business operation. The effects of the pandemic to the Group are not significant. Further significant impact of the pandemic, if any, will be reflected in the Group's financial reporting in the subsequent periods.

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

43. REKLASIFIKASI AKUN

Berikut adalah akun-akun pada laporan keuangan konsolidasian periode sebelumnya yang direklasifikasi untuk memungkinkan daya banding akun-akun tersebut dengan laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut:

43. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

The following are the accounts in the prior period consolidated financial statements which have been reclassified to allow their comparison with the accounts in the Group's consolidated financial statements as of December 31, 2022 and for the year then ended:

Laporan keuangan konsolidasian tanggal
31 Desember 2021

Consolidated financial statements as of
December 31, 2021

	31 Desember 2021 (Dilaporkan sebelumnya)/ December 31, 2021 (As previously reported)	Reklasifikasi/ Reclassification	31 Desember 2021 (diklasifikasikan kembali) / December 31, 2021 (As reclassification)	
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Uang muka	102.057	22.121	124.178	Advance payments
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Uang muka	464.500	(22.121)	442.379	Advance payments
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Beban umum dan administrasi	(1.180.570)	(2.945)	(1.177.625)	General and administrative expenses
Penghasilan lain-lain	541.362	(11)	541.351	Other income
Beban lain-lain	(474.839)	(6.568)	(468.271)	Other expenses
Penghasilan keuangan - neto	238.258	30	238.288	Finance income - net
Beban keuangan - neto	(1.241.162)	9.532	(1.250.694)	Finance costs - net
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN				CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Pembayaran kepada/untuk: Beban operasi lainnya	(388.952)	12.619	(401.571)	Payments to/for: Operating expenses
Penerimaan pendapatan bunga	237.562	30	237.592	Receipt of interest income
Pembayaran untuk: Beban bunga dan keuangan lainnya	(814.835)	9.532	(824.367)	Payments for: Interest expense and other financial charges
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(117.850)	(22.121)	(95.729)	Payments of advance for purchase of land

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2022
Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam jutaan rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT CIPUTRA DEVELOPMENT Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2022 for the Year ended
(Expressed in millions of rupiah,
unless otherwise stated)**

44. PERISTIWA PENTING SETELAH PERIODE LAPORAN

Pada tanggal 3 Januari 2023, CNUS telah melunasi utang bank jangka pendek yang diperoleh dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar Rp200.000 (Catatan 14).

Pada tanggal 27 Maret 2023, Perusahaan telah melakukan penurunan modal ditempatkan dan disetor penuh melalui penarikan seluruh saham tresuri sebanyak 24.608.142 lembar (Catatan 25). Setelah transaksi ini, susunan pemegang saham Perusahaan menjadi sebagai berikut:

Pemegang saham	Total saham ditempatkan dan disetor penuh/ Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Total/ Total	Stockholders
PT Sang Pelopor	9.882.123.998	53,31%	2.470.531	PT Sang Pelopor
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%):				Others (each below 5% ownership):
Manajemen:				Management
Harun Hajadi	14.399.560	0,08%	3.600	Harun Hajadi
Nanik J. Santoso	857.039	<0,01%	214	Nanik J. Santoso
Tulus Santoso	355.237	<0,01%	89	Tulus Santoso
Sutoto Yakobus	174.942	<0,01%	44	Sutoto Yakobus
Masyarakat	8.637.784.479	46,60%	2.159.446	Public
Total	18.535.695.255	100,00%	4.633.924	Total

44. SIGNIFICANT EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On January 3, 2023, CNUS has fully repaid the short-term bank loan obtained from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk amounted to Rp200,000 (Note 14).

On March 27, 2023, the Company has reduced the issued and fully paid share capital through withdrawal of its treasury stock of 24,608,142 shares (Note 25). After this transaction, the composition of the Company's shareholding was as follows: