



TANRISE
PROPERTY



2023
ANNUAL
REPORT



JOURNEY
FOR **GROWTH**



JOURNEY FOR GROWTH

PERJALANAN UNTUK PERTUMBUHAN

Tanrise Property mengarungi tahun 2023 dengan penuh pencapaian gemilang. Diiringi semangat untuk memenuhi kebutuhan pasar, Tanrise Property menghadirkan berbagai inovasi dan produk properti unggulan yang mengantarkan perusahaan ke posisi pemain utama di industri properti Indonesia.

Komitmen ini tercermin dalam peluncuran proyek inovatif, TritanHub Tahap 2, yang merupakan kawasan pergudangan modern di Sidoarjo yang menjawab kebutuhan logistik yang kian meningkat. Di sisi lain, Kyo Society mencapai milestone penting dengan selesainya setengah pembangunan, ditandai dengan Topping Off Ceremony.

Menyadari tren Work From Office (WFO) yang kembali marak, Tanrise Property meluncurkan IdeaHub Coworking Space di Voza Tower, solusi inovatif bagi para profesional yang mendambakan ruang kerja fleksibel dan inspiratif.

Menjelang akhir tahun 2023, Tanrise Property melakukan langkah korporasi strategis dengan mengakuisisi The Taman Dayu dan Taman Dayu Golf and Resort seluas 600 hektar. Akuisisi ini menunjukkan komitmen Perusahaan untuk menghadirkan properti terbaik dengan nilai tambah bagi konsumen dan stakeholders.

Optimisme mewarnai langkah Tanrise Property di tahun 2024. Rencana ekspansi pengembangan produk unggulan di berbagai daerah seperti Bali Ubud, Benoa, Canggu, Bromo, Malang, Manado, dan Kalimantan menjadi bukti nyata ambisi Perusahaan untuk terus berkembang. Kontribusi dalam pembangunan Ibukota Negara Nusantara (IKN) dengan pengembangan lahan seluas 134 Ha di Kalimantan semakin menegaskan komitmen Tanrise Property untuk turut membangun masa depan bangsa.

Tanrise Property yakin bahwa dengan komitmen dan inovasi yang berkelanjutan, perusahaan ini akan terus meraih prestasi di industri properti, memberikan nilai tambah terbaik bagi konsumen dan stakeholders.

Tanrise Property navigated 2023 with brilliant achievements. Accompanied by the enthusiasm to meet market needs, Tanrise Property presents various innovations and excellent property products that have brought the company to the position of a major player in the Indonesian property industry.

This commitment is reflected in the launch of an innovative project, TritanHub Phase 2, which is a modern warehouse area in Sidoarjo that meets increasing logistics needs. On the other hand, Kyo Society reached an important milestone by completing half of the construction, marked by the Topping Off Ceremony.

Realizing that the Work From Office (WFO) trend is making a comeback, Tanrise Property launched IdeaHub Coworking Space at Voza Tower, an innovative solution for professionals who desire a flexible and inspiring workspace. As 2023 drew to a close, Tanrise Property embarked on a strategic corporate maneuver by acquiring The Taman Dayu and Taman Dayu Golf and Resort, sprawling over 600 hectares. This move underscores the company's resolve to deliver premier properties that enhance value for both consumers and stakeholders.

Optimism colors Tanrise Property's steps in 2024. The expansion plan to develop superior products in various areas such as Bali, Ubud, Benoa, Canggu, Bromo, Malang, Manado, and Kalimantan are concrete evidence of the Company's ambition to continue to develop. Contribution in the construction of the Ibukota Negara Nusantara (IKN) with the development of 134 Ha of land in Kalimantan further confirms Tanrise Property's commitment to helping build the nation's future.

Tanrise Property believes that with ongoing commitment and innovation, the company will continue to achieve success in the property industry, delivering the best added value for consumers and stakeholders.



DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

Tema Theme	1
Daftar Isi Table Of Contents	2

1	Profil Perusahaan Company Profile	
	Identitas Perusahaan Corporate Identity	6
	Riwayat Singkat Brief History	7
	Visi, Misi & Nilai Perusahaan Vision, Mission, Corporate Values	9
	Jejak Langkah Perusahaan Company Milestones	10
	Strategi Perseroan Company Strategy	12
	Struktur Organisasi Organizational Structure	13
	Komposisi Pemegang Saham Composition Of Shareholders	14
	Struktur Kepemilikan Saham Shareholders Structure	16
	Entitas Anak/ Perusahaan Asosiasi/ Perusahaan Ventura Bersama Subsidiary/Associated Company/Joint Venture Company	18
	Nama dan Alamat Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Name And Address Of Supporting Institution And/Or Profession	20
	Proyek Perseroan Projects	21
	Sumber Daya Manusia Human Resources	21
	Program Pelatihan Karyawan Employee Training Program	23
	Teknologi Informasi Information Technology	27

2	Laporan Manajemen Report From Management	
	Laporan Dewan Komisaris Report From the Board of Commissioners	30
	Profil Dewan Komisaris Profile Of Board Of Commissioner	36
	Laporan Direksi Report From the Board of Directors	46
	Profil Direksi Profile Of Board Of Director	53

3	Kilas Kinerja Performance Highlights	
	Ikhtisar Keuangan Financial Highlights	62
	Peristiwa Penting Event Highlights	63
	Penghargaan Achievements	68

4	Analisis & Pembahasan Manajemen Management Discussion & Analysis	
	Tinjauan Industri Properti Property Industry Overview	72
	Tinjauan Operasional Operational Review	73
	Tinjauan Kinerja Keuangan Financial Review	76



5

Tata Kelola Perusahaan

Corporate Governance

Komitmen Pelaksanaan Tata Kelola Perseroan Corporate Governance Implementation Commitment	98
Struktur Tata Kelola Perseroan Corporate Governance Structure	99
Rapat Umum Pemegang Saham General Meeting Of Shareholders	100
Dewan Komisaris Board Of Commissioners	103
Direksi Board Of Directors	108
Komite Audit Audit Committee	114
Komite Nominasi dan Remunerasi Nomination And Remuneration Committee	119
Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary	121
Akuntan Publik Perusahaan Public Accountant	123
Unit Audit Internal Internal Audit Unit	124
Sistem Pengendalian Internal Internal Control System	126
Manajemen Risiko Risk Management	127
Permasalahan Hukum dan Sanksi Administrasi Litigation And Administrative Sanction	130
Kode Etik Code Of Conducts	131
Budaya Perusahaan Corporate Culture	131
Sistem Pengaduan Pelanggaran Whistleblowing System	132
Program Kepemilikan Saham Karyawan Employee Shares Ownership Program	132

6

Tanggung Jawab Sosial Perusahaan

Corporate Social Responsibility

Tanggung Jawab Sosial Bidang Lingkungan Hidup Responsibility In Environmental Aspect	138
Tanggung Jawab Sosial Bidang Kemasyarakatan Social Responsibility On Social Community Aspect	139
Tanggung Jawab Sosial Bidang Ketenagakerjaan, Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) Social Responsibility In Occupational Health, Safety And Employment (Ohse)	142
Tanggung Jawab Sosial Terhadap Barang dan Jasa Social Responsibility On Products And Services	143

7

Laporan Keuangan

Financial Statements

Laporan Keuangan Financial Statements	146
--	-----



01

PROFIL PERUSAHAAN

COMPANY PROFILE





IDENTITAS PERUSAHAAN COMPANY IDENTITY



Nama | Name :

- **PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (RISE)**

Merk Dagang | Brand :

- **Tanrise Property**

Bidang Usaha | Business Field :

- **Real Estate**

Tanggal Pendirian | Date of Establishment :

- **23 May 2003**

Alamat | Address:

- **Jl. Raya A. Yani No. 41-43
Komplek Central Square Blok C-3
Gedangan, Sidoarjo – 61254**

Nomor Telp / Fax | Phone / Fax :

- **(031) 2971 0900**
- **(031) 2971 0910**
- **(031) 854 5792**

Alamat E-mail | Email Address :

- **corsec@tanrise.com**

Website | Website :

- **www.tanrise.com**





RIWAYAT SINGKAT BRIEF HISTORY

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Tanrise Property) adalah Perseroan terbatas yang fokus pada pengembangan, jasa, dan pengelolaan properti *real estate*. Dengan visi memberikan pelayanan terbaik dan terus menerus menciptakan terobosan properti, Tanrise Property berkomitmen menjadi pengembang properti terpercaya di Indonesia. Sejak berdiri pada tahun 2003 di Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, Tanrise Property telah mengembangkan Tritan Point Warehouse, berupa pergudangan dan rumah toko (ruko) di kota-kota strategis seperti Surabaya, Sidoarjo, Malang, Medan, dan Bandung. Tanrise Property terus bertransformasi menjadi pengembang yang memiliki reputasi yang menjanjikan dalam menghadirkan proyek-proyek eksklusif, inovatif, dan modern.

Dengan fokus pada lokasi yang strategis, desain dan arsitektur modern, serta berkualitas tinggi, Tanrise Property mengelola cadangan lahan seluas lebih dari 200 ribu hektar yang tersebar di seluruh Indonesia. Didukung oleh tim manajemen yang solid dan berpengalaman, Perseroan ini berkomitmen untuk terus mengembangkan proyek-proyek yang menjanjikan nilai investasi tinggi.

Pengembangan proyek bisnis Tanrise Property mencakup pendirian Solaris Hotel di Malang dan Bali pada tahun 2011, serta pengembangan kawasan perumahan modern Grand Sunrise di Gresik. Perkembangan Tanrise Property semakin pesat pada tahun 2012, di mana kami memulai pengembangan lini bisnis dengan pembangunan gedung bertingkat tinggi, yang dirancang oleh arsitek kelas dunia. Selanjutnya, di periode 2015 hingga 2016, Tanrise Property meraih keberhasilan dengan mengembangkan tiga Cleo Business Hotel di lokasi-lokasi strategis di area bisnis kota Surabaya.

Langkah ambisius terus dilanjutkan dengan pembangunan *High Rise Building* pertama, yaitu Vasa Hotel Surabaya, sebuah hotel bintang lima termewah di Kota Surabaya yang bahkan menjadi pilihan tempat tinggal bagi Presiden Republik Indonesia, Ir. H. Joko Widodo, saat berkunjung ke Surabaya. Ekspansi Tanrise Property semakin meluas dengan mendirikan gedung perkantoran Voza Premium Office, sebuah kompleks perkantoran Grade A pertama dengan konsep *Smart Building System* di Surabaya Barat. Gedung ini terintegrasi dengan Vasa Hotel Surabaya. Selain itu, terdapat Apartment Arc 100, sebuah kompleks apartemen *single building* mewah di pusat Kota Surabaya yang mengutamakan privasi para penghuninya.

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Tanrise Property) is a limited company focused on the development, service, and management of real estate properties. With a vision to provide the best service and continuously create property breakthroughs, Tanrise Property is committed to being a trusted property developer in Indonesia. Since its establishment in 2003 in Sidoarjo Regency, East Java, Tanrise Property has developed Tritan Point Warehouse, consisting of warehouses and shop houses (ruko) in strategic cities such as Surabaya, Sidoarjo, Malang, Medan, and Bandung. Tanrise Property continues to transform into a developer with a promising reputation for presenting exclusive, innovative, and modern projects.

With a focus on strategic locations, modern design, architecture, and high quality, Tanrise Property manages a land bank of more than 200,000 hectares spread across Indonesia. Supported by a solid and experienced management team, the Company is committed to continuously developing projects that promise high investment value.

Tanrise Property's business project development includes the establishment of the Solaris Hotel in Malang and Bali in 2011, as well as the development of the modern residential area Grand Sunrise in Gresik. Tanrise Property's development accelerated in 2012, where we began to expand our business line with the construction of high-rise buildings designed by world-class architects. Furthermore, in the period of 2015 to 2016, Tanrise Property achieved success by developing three Cleo Business Hotels in strategic locations in the business area of Surabaya.

The ambitious steps of the company continued with the construction of the first High Rise Building, the Vasa Hotel Surabaya, a luxurious five-star hotel in Surabaya that even became the accommodation of choice for the President of the Republic of Indonesia, Ir. H. Joko Widodo, during his visits to Surabaya. Tanrise Property's expansion widened with the establishment of the Voza Premium Office building, the first Grade A office complex with a Smart Building System concept in West Surabaya. This building is integrated with Vasa Hotel Surabaya, as well as the Apartment Arc 100, a luxurious single-building apartment complex in the center of Surabaya that prioritizes the privacy of its residents.



Melantai di Bursa Efek Indonesia pada Juni 2018 dengan kode "RISE," Tanrise Property mendapatkan kepercayaan publik untuk mengembangkan proyek-proyeknya. Pada tahun 2019, Perseroan meluncurkan Kyo Society, apartemen modern terinspirasi dari kehidupan di Jepang, mengakomodasi kebutuhan para profesional muda dan investor.

Tahun 2020 menyaksikan Tanrise Property tengah mengembangkan sejumlah proyek baru sebagai respons terhadap kebutuhan pasar. Meskipun dihadapkan pada tantangan global, Perseroan tetap berkomitmen untuk menyelesaikan proyek-proyek yang sedang berjalan sesuai dengan jadwal.

Pada tahun 2021, Tanrise Property merespons era milenial dengan meluncurkan Aegis Avenue dan Tritan Hub, produk inovatif yang mengusung konsep *flexible business space* pertama di Indonesia. Sebagai langkah strategis, pada tahun 2022, Perseroan sukses menggelar *soft opening* ARC 100 dan menyelesaikan serah terima Tritan Hub tahap 1. Di samping itu, Tanrise Property melakukan pengembangan lahan untuk pembangunan hotel di berbagai wilayah di Indonesia yang berpotensi, serta mengakuisisi lahan di Bromo dan Ubud, Bali.

Momentum penting tahun 2023 terlihat dari keberhasilan Tanrise Property dalam menyelesaikan setengah perjalanan proyek Kyo Society. Selain itu, perusahaan melihat peluang dengan meluncurkan IdeaHub Coworking Space sebagai tanggapan terhadap peningkatan kebutuhan kantor karena kembalinya *work from office* (WFO). Selanjutnya, dalam aksi korporasi strategis, Tanrise Property resmi mengakuisisi properti bergengsi, The Taman Dayu dan Taman Dayu Golf and Resort yang menunjukkan kejelian Perusahaan dalam melihat peluang bisnis menjanjikan.

Listing on the Indonesia Stock Exchange in June 2018 under the ticker "RISE," Tanrise Property gained public trust to develop its projects. In 2019, the Company launched Kyo Society, a modern apartment inspired by life in Japan, accommodating the needs of young professionals and investors.

The year 2020 witnessed Tanrise Property developing a number of new projects in response to market needs. Despite facing global challenges, the Company remained committed to completing ongoing projects on schedule.

In 2021, Tanrise Property responded to the millennial era by launching Aegis Avenue and Tritan Hub, innovative products featuring Indonesia's first flexible business space concept. As a strategic move, in 2022, the Company successfully held the soft opening of ARC 100 and completed the handover of Tritan Hub phase 1. In addition, Tanrise Property undertook land development for hotel construction in various potential areas in Indonesia, as well as acquiring land in Bromo and Ubud, Bali.

An important momentum in 2023 was marked by the success of Tanrise Property in completing half of the Kyo Society project's journey. In addition, the company seized opportunities by launching the IdeaHub Coworking Space in response to the increasing need for offices due to the return of work from office (WFO). Furthermore, in a strategic corporate action, Tanrise Property officially acquired the prestigious properties, The Taman Dayu and Taman Dayu Golf and Resort, demonstrating the Company's acumen in identifying promising business opportunities.



VISI, MISI & NILAI PERUSAHAAN

VISION, MISSION, & CORPORATE VALUES

VISI VISION

“Menjadi pengembang terpercaya & terkemuka dengan konsep yang terbaik”.

To be the leading and trusted developer delivering the best concepts.

MISI MISSION

Mengembangkan properti yang memberikan nilai tambah bagi para pelanggan dan mitra bisnis.

To develop range of properties providing added value for clients and business partners.

CORPORATE VALUES

R

Remarkable Reliability

Menjadi individu yang dapat diandalkan.
To be a reliable individual.

I

Inspiring Personality

Berhubungan baik dengan seluruh stakeholder.
Good relationship with all stakeholders.

S

Strive for Excellent

Menjadi individu yang bernilai lebih dan memberikan kinerja berkualitas
To be an individual who has more value and provides quality performance.

E

Empower Growth

Berani menerima tantangan dan selalu berusaha menjadi lebih baik
Dare to accept challenges and always trying to be better

GRAND
SUNRISE



JEJAK LANGKAH PERUSAHAAN COMPANY MILESTONES





Vasa Hotel Surabaya
Ground Breaking

2012



Solaris Hotel Bali Grand
Opening

2013



- Tritan Point Medan
- Tritan Point Wedi



Cleo Hotel Basuki
Rahmat Grand Opening



ARC100 Ground
Breaking

2015



Voza Tower Ground
Breaking



Tritan Point Banyu
Urip



- Cleo Hotel
Walikota Mustajab
Grand Opening
- Cleo Hotel
Jemursari Grand
Opening

2016



Voza Tower Topping Off

2020



RISE
Penerimaan
Penghargaan
"Indonesia
Property Awards"
- BEST BOUTIQUE
DEVELOPER 2020
Received the
"Indonesia
Property Awards"
- BEST BOUTIQUE
DEVELOPER 2020



ARC100
Penerimaan
Penghargaan
"Indonesia
Property Awards"
- BEST CONDO
ARCHITECTURAL
2020
Received the
"Indonesia
Property Awards"
- BEST CONDO
ARCHITECTURAL
2020

2019



Kyo Society Launched
April 25th, 2019



Voza Tower Soft
Opening 18 Juli 2019

2018



Vasa Hotel Surabaya
Grand Opening



RISE
Initial Public Oering
(IPO) 9 Juli 2018



ARC100 Topping Off 1
Desember 2018



STRATEGI PERSEROAN TAHUN 2023

COMPANY STRATEGY IN 2023

KEUNGGULAN PERSEROAN

Dalam mengembangkan pangsa pasar serta bersaing dengan perusahaan lainnya, Perseroan secara berkesinambungan menjaga kualitas produk serta terus melakukan inovasi baik dari sisi konsep, desain dan arsitektur untuk memberikan nilai tambah bagi konsumen dibandingkan dengan kompetitor.

Perseroan meyakini memiliki sejumlah keunggulan kompetitif antara lain:

- a. Lokasi proyek dan Property yang strategis
- b. Konsep proyek yang berkualitas dengan desain yang unik dan mengikuti perkembangan pasar
- c. Meningkatkan kepercayaan konsumen melalui reputasi dan brand Perseroan
- d. Cadangan landbank yang prospektif di masa mendatang
- e. Tim manajemen yang solid dan berpengalaman

STRATEGI USAHA

- a. Menyelaraskan proses organisasi dan manajemen, dan implementasi sistem perusahaan dengan mendukung inisiatif dan program yang berfokus pada pertumbuhan perusahaan
- b. Mengimplementasikan program *online* dan *offline* yang terintegrasi untuk melakukan sinergi kinerja perusahaan
- c. Mengoptimalkan sumber daya keuangan dan berkolaborasi dengan berbagai pihak untuk mendukung pendanaan proyek
- d. Meningkatkan awareness publik terhadap brand perusahaan
- e. Melakukan pengembangan usaha baru dalam pembangunan proyek yang inovatif dan berlokasi di tempat yang strategis di seluruh Indonesia
- f. Diferensiasi produk dengan produk-produk kompetitor
- g. Fokus dalam menyelesaikan proyek secara tepat waktu
- h. Mengembangkan kepemilikan tanah dan mengidentifikasi lokasi baru di daerah-daerah dengan prospek yang menjanjikan
- i. Menjadi market leader dengan menjalin hubungan emosional yang erat dengan seluruh stakeholder

COMPETITIVE ADVANTAGES

To maintain market share and compete with other companies, the Company has maintained product quality and continuously innovates in on-going basis in terms of concept, design and architecture to deliver higher added values for the customers compared to the competitors.

The Company believes that we have some Competitive Advantages, as follows:

- a. Strategic Project and Property locations
- b. High-quality architecture with unique design
- c. Reputable reputation and brand for the Property and Hospitality Projects
- d. Sufficient and prospective Landbanks in the future
- e. Solid and well-experience management team

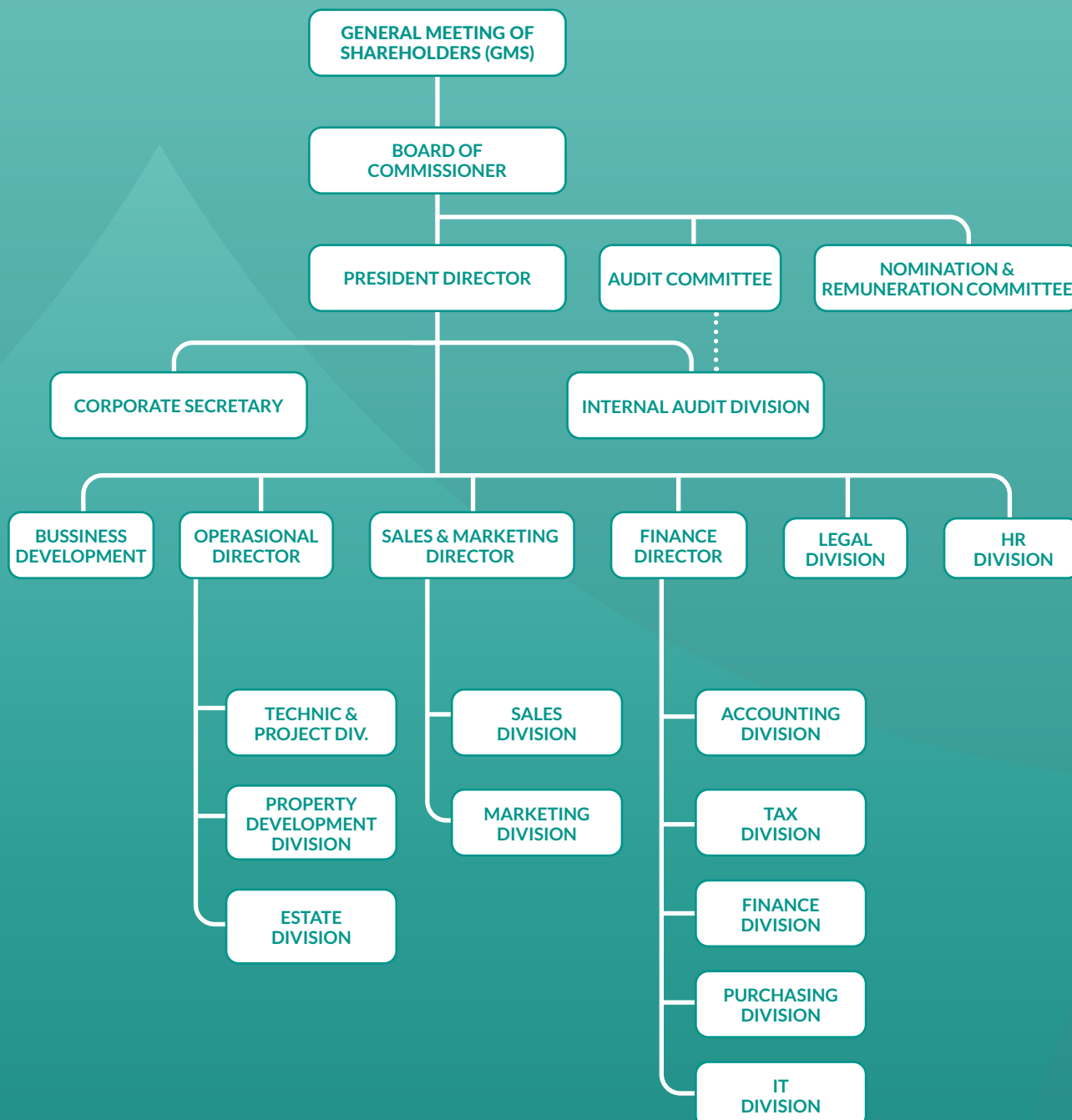
BUSINESS STRATEGY

- a. Aligning organizational and management processes and implementing corporate systems by supporting initiatives and programs focused on company growth.
- b. Implementing integrated online and offline programs to synergize company performance.
- c. Optimizing financial resources and collaborating with various parties to support project funding.
- d. Increasing public awareness of the company brand.
- e. Pursuing new business developments in the construction of innovative projects located in strategic places across Indonesia.
- f. Differentiating products from those of competitors.
- g. Focusing on completing projects on time.
- h. Developing land ownership and identifying new locations in areas with promising prospects.
- i. Becoming a market leader by establishing close emotional relationships with all stakeholders.



STRUKTUR ORGANISASI

ORGANIZATIONAL STRUCTURE





KOMPOSISI PEMEGANG SAHAM

COMPOSITION OF SHAREHOLDERS

NO	NAMA PEMEGANG SAHAM SHAREHOLDER NAME	INSITUSI INSTITUTION	JUMLAH SAHAM NUMBER OF SHARES	% KEPEMILIKAN % OWNERSHIP
1	PT Tancorp Global Sentosa	Institusi Lokal Local Institution	Rp 8.788.290.000	80,2950%
2	PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni	Institusi Lokal Local Institution	Rp10.000	0,0001%
3	Publik (masing-masing dengan pemilikan dibawah 5%) Public (each with ownership below 5%)	Institusi & Individu Lokal Local Institutions and Individuals	Rp2.156.700.000	19,7049%
Total			Rp10.945.000.000	100%

Kepemilikan Saham oleh Anggota Dewan Komisaris dan Direksi

Seluruh anggota Dewan Komisaris dan/atau seluruh anggota Direksi tidak memiliki saham perseroan.

Share Ownership by Members of the Board of Commissioners and Directors

All members of the Board of Commissioners and/or all members of the Board of Directors do not own company shares.

KEPEMILIKAN SAHAM BERDASARKAN KLASIFIKASI

SHARE OWNERSHIP BASED ON CLASSIFICATION

Status Pemegang Saham Shareholder Status	Jumlah Pemegang Saham Number of Shareholder	Jumlah Saham (lembar) Number of Shares	Persentase Kepemilikan Ownership Percentage
Kepemilikan Lokal Local Ownership			
Individual/Individuals	504	8.376.000	0,07653%
Institusi/Institutions	15	10.936.573.898	99,92301%
Sub Total	519	10.944.949.898	99,99954%
Kepemilikan Asing Foreign Ownership			
Individual/Individuals	1	1.000	0,00001%
Institusi/Institutions	5	49.102	0,00045%
Sub Total	6	50.102	0,00046%
Total	525	10.945.000.000	100,000000%



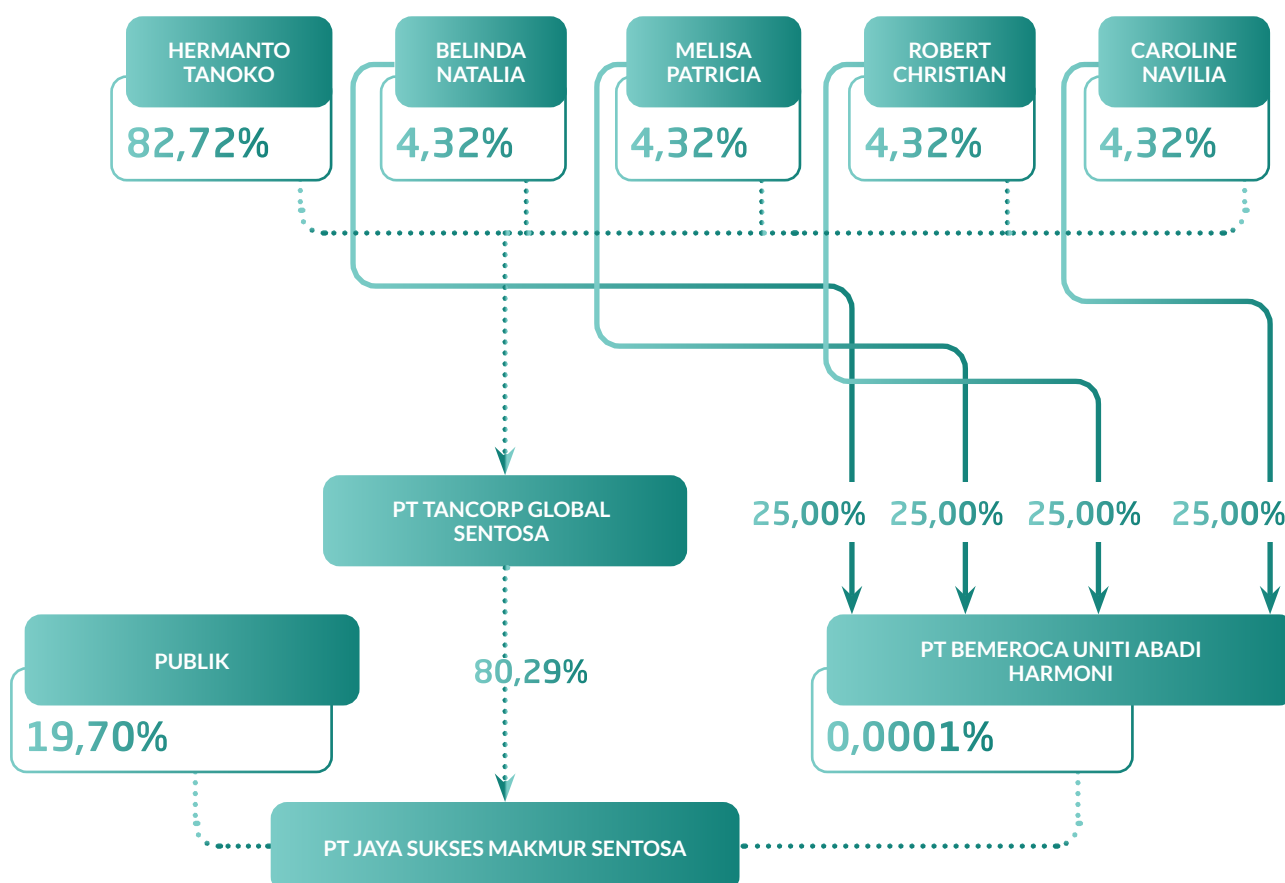
Kronologi Pencatatan Saham

Share Listing Chronology

Tindakan Korporasi Corporate Actions	Tanggal Pencatatan Listing Date	Harga Penawaran Offering Price	Saham Baru (lembar) New Shares	Jumlah Saham (lembar) Number of Share
Penawaran saham perdana Initial stock offering	09 Juli 2018	163	1.500.000.000	1.500.000.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Capital Increase Without Pre-emptive Rights	29 November 2021	360	995.000.000	2.495.000.000

Pemegang Saham Utama dan Pengendali

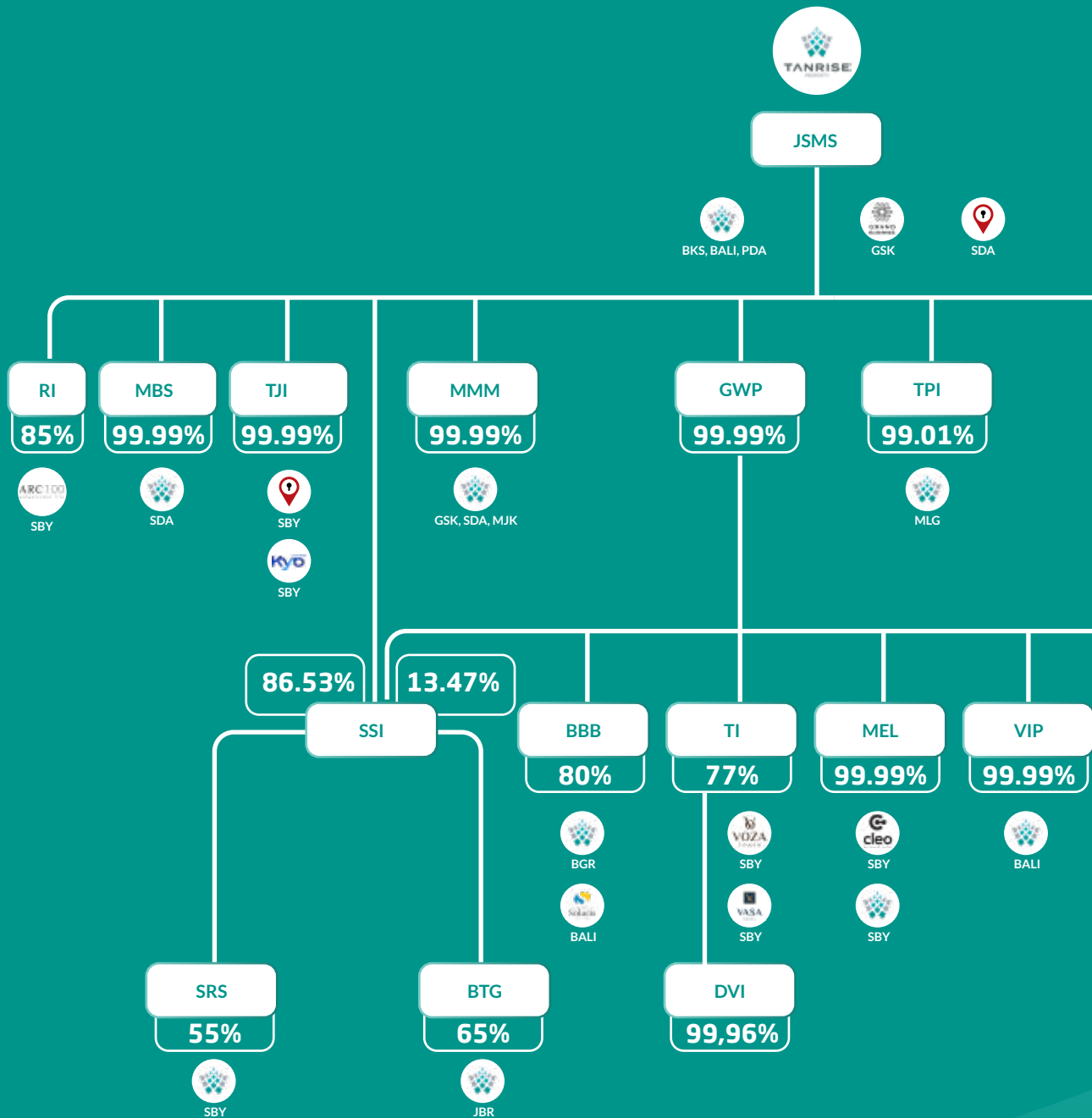
Main and Controlling Shareholders





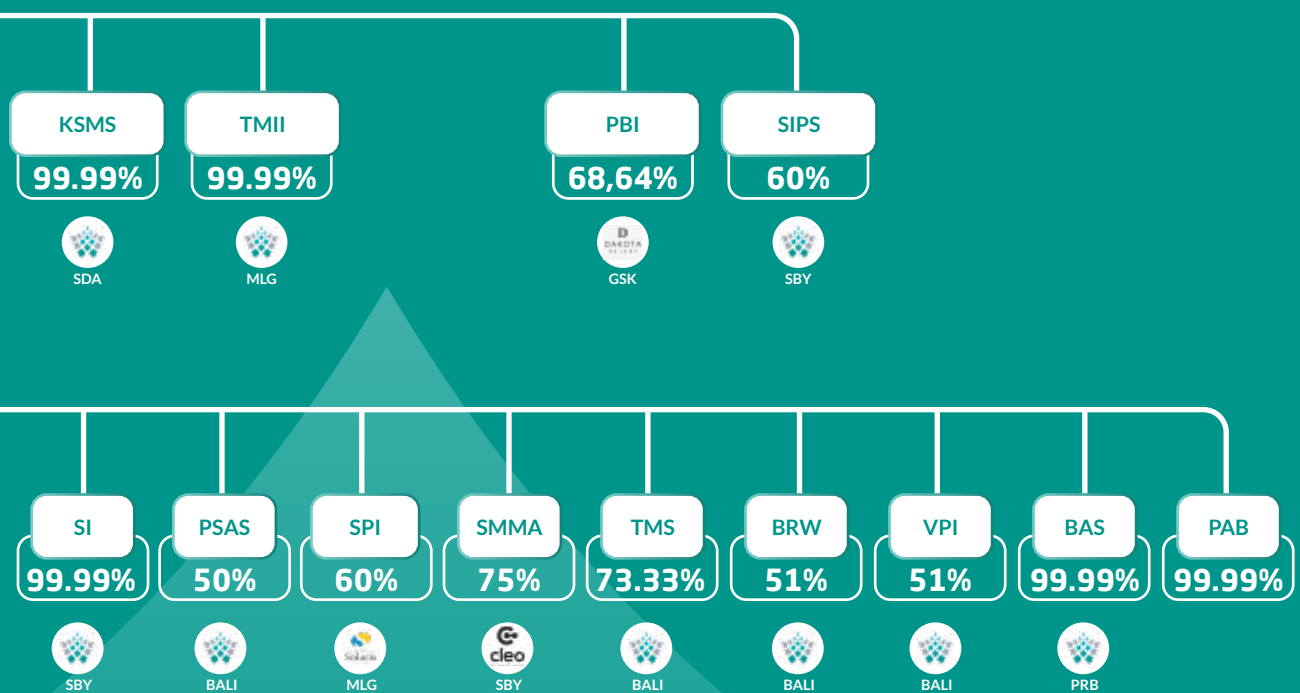
STRUKTUR KEPEMILIKAN SAHAM

SHAREHOLDERS STRUCTURE



AKRONIM I ACRONYM

- | | | | |
|---------|-------------------------------------|---------|-------------------------------|
| 1. JSMS | : PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk | 8. SSI | : PT Sea Sentosa Indonesia |
| 2. RI | : PT Rodeco Indonesia | 9. BBB | : PT Belindo Bintang Buana |
| 3. MBS | : PT Mandiri Berkat Sentosa | 10. TI | : PT Tanrise Indonesia |
| 4. TJI | : PT Tanrise Jaya Indonesia | 11. MEL | : PT Melindo Millenium Makmur |
| 5. MMM | : PT Millenium Mega Mulia | 12. SRS | : PT Samudera Raya Sentosa |
| 6. GWP | : PT Global Wisata Paradise | 13. BTG | : PT Bahtera Tiara Gemilang |
| 7. TPI | : PT Tanrise Property Indonesia | 14. DVI | : PT De Vasa Indonesia |



AKRONIM | ACRONYM

- | | | | |
|---------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|
| 1. KSMS | : PT Karya Sukses Makmur Sentosa | 8. SPI | : PT Solaris Pratama Indonesia |
| 2. TMI | : PT Tanrise Mahkota Indah | 9. SMMA | : PT Surya Mahkota Mulia Abadi |
| 3. PBI | : PT Prambanan Bizland Indonesia | 10. TMS | : PT Tanrise Makmur Sentosa |
| 4. SIPS | : PT Sentral Indah Prima Sentosa | 11. BRW | : PT Bahtera Ragam Wisata |
| 5. VIP | : PT Vasa Imperial Prima | 12. VPI | : PT Vasa Pandawa Indonesia |
| 6. SI | : PT Solaris Indonesia | 13. BAS | : PT Bromo Alam Sentosa |
| 7. PSAS | : PT Platinum Surya Abadi Sentosa | | |



Entitas Anak/ Perusahaan Asosiasi/ Perusahaan Ventura Bersama

Subsidiary/Associated Company/Joint Venture Company

Kepemilikan Langsung

Direct Ownership

NO	NAMA PERUSAHAAN COMPANY NAME	KEGIATAN UTAMA MAIN ACTIVITIES	TAHUN BEROPERASI KOMERSIAL YEAR OF COMMERCIAL OPERATION	TEMPAT KEDUDUKAN POSITION	KEPEMILIKAN OWNERSHIP
1	PT Millenium Mega Mulia (MMM)	Real Estat / Real Estate	2011	Surabaya	99.99%
2	PT Rodeco Indonesia (RI)	Real Estat / Real Estate	2017	Surabaya	85.00%
3	PT Tanrise Property Indonesia (TPI)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	99.01%
4	PT Sentral Indah Prima Sentosa (SIPS)	Real Estat / Real Estate	2023	Surabaya	60.00%
5	PT Mandiri Berkat Sentosa (MBS)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	99.99%
6	PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)	Real Estat / Real Estate	2017	Surabaya	99.99%
7	PT Karya Sukses Makmur Sentosa (KSMS)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	99.99%
8	PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	Konsultasi Manajemen / Management Consulting	-	Surabaya	86.53%
9	PT Global Wisata Paradise (GWP)	Konsultasi Manajemen / Management Consulting	-	Surabaya	99.99%
10	PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	99.99%
11	PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	68.64%

Kepemilikan Tidak Langsung (Melalui SSI)

Non-Direct Ownership (Via SSI)

NO	NAMA PERUSAHAAN COMPANY NAME	KEGIATAN UTAMA MAIN ACTIVITIES	TAHUN BEROPERASI KOMERSIAL YEAR OF COMMERCIAL OPERATION	TEMPAT KEDUDUKAN POSITION	KEPEMILIKAN OWNERSHIP
1	PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	65.00%
2	PT Samudera Raya Sentosa (SRS)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	55.00%



Kepemilikan Tidak Langsung (Melalui GWP)

Non-Direct Ownership (Via GWP)

NO	NAMA PERUSAHAAN COMPANY NAME	KEGIATAN UTAMA MAIN ACTIVITIES	TAHUN BEROPERASI KOMERSIAL YEAR OF COMMERCIAL OPERATION	TEMPAT KEDUDUKAN POSITION	KEPEMILIKAN OWNERSHIP
1.	PT Solaris Indonesia (SI)	Perhotelan / Hospitality	2023	Surabaya	99.99%
2.	PT Belindo Buntang Buana (BBB)	Perhotelan / Hospitality	2013	Surabaya	80.00%
3.	PT Vasa Imperial Prima (VIP)	Perhotelan / Hospitality	-	Surabaya	99.99%
4.	PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)	Perhotelan / Hospitality	2016	Surabaya	75.00%
5.	PT Melindo Millenium Makmur (MEL)	Perhotelan / Hospitality	2015	Surabaya	99.99%
6.	PT Tanrise Indonesia (TI)	Perhotelan dan Real Estat Hospitality and Real Estate	2011	Surabaya	77.00%
7.	PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Real Estat / Real Estate	2013	Surabaya	60.00%
8.	PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Konsultasi Manajemen / Management Consulting	-	Surabaya	50.00%
9.	PT Tanrise Makmur Sentosa (TMS)	Real Estat / Real Estate	-	Surabaya	73.33%
10.	PT Bahtera Ragam Wisata (BRW)	Real Estat / Real Estate	-	Bali	51.00%
11.	PT Vasa Pandawa Indonesia (VPI)	Perhotelan / Hospitality	-	Bali	51.00%
12.	PT Bromo Alam Sentosa (BAS)	Perhotelan / Hospitality	-	Surabaya	99.99%
13.	PT Pesona Alam Bunaken		-	Surabaya	99.99%



Kepemilikan Tidak Langsung (Melalui TI)

Non-Direct Ownership (Via TI)

NO	NAMA PERUSAHAAN COMPANY NAME	KEGIATAN UTAMA MAIN ACTIVITIES	TAHUN BEROPERASI KOMERSIAL YEAR OF COMMERCIAL OPERATION	TEMPAT KEDUDUKAN POSITION	KEPEMILIKAN OWNERSHIP
1.	PT De Vasa Indonesia (DVI)	Perhotelan / Hospitality	2016	Surabaya	99.96 %

NAMA DAN ALAMAT LEMBAGA DAN/ATAU PROFESI PENUNJANG

NAME AND ADDRESS OF SUPPORTING INSTITUTION AND/ OR PROFESSION

Kantor Akuntan Publik (KAP)

Public Accounting Firm (KAP)

Nama | Name
Alamat | Address

: KAP Teramihardja, Pradhono & Chandra
: AXA Tower 27th Floor, Suite 03 Jl. Prof. Dr Satrio Kav. 18
Kuningan, Setiabudi - Jakarta
: 021-30056267, 021-30056270

Telp | Phone

Biro Administrasi Efek

Securities Administration Bureau

Nama | Name
Alamat | Address

: PT Bima Registra
: Satrio Tower Floor 9A2 Jl. Prof. Dr. Satrio Block C4
Kuningan, Seriabudi - Jakarta
: 021-25984818

Telp | Phone

Notaris

Notary Public

Nama | Name
Alamat | Address
Telp | Phone

: Anita Anggawidjaja, S.H.
: Jl. Tile Kali No. 77A - Surabaya
: 031-5311812

Kustodian

Custodian

Nama | Name
Alamat | Address

: PT Indonesian Central Securities Depository (KSEI)
: Indonesia Stock Exchange Building Tower 5th Floor Jl.
Gen. Sudirman Kav 52-53 - Jakarta
: 021-52991099

Telp | Phone

Bursa Efek Indonesia

Indonesia Stock Exchange

Nama | Name
Alamat | Address

Indonesia Stock Exchange
Indonesia Stock Exchange Building Tower 1 Jl. Gen.
Sudirman Kav 52-53 - Jakarta

Kode Saham : RISE

Stock Code: RISE



Proyek Perseroan

Projects

PROJECT PROJECT	ALAMAT ADDRESS	TELEPON PHONE
ARC 100	JL. RAYA GUBENG NO. 102-106, GUBENG, SURABAYA	031 297 10 900
VOZA TOWER	JL. HR. MOHAMMAD NO. 31, SURABAYA	031 297 10 900
GRAND SUNRISE ESPLANADE	WAREK, SIDOJANGKUNG, MENGANTI, GRESIK	031 297 10 900
TRITAN POINT WEDI	JL. KETAJEN DESA WEDI, GEDANGAN, SIDOARJO	031 297 10 900
TRITAN POINT SURABAYA	JL. SIMO TAMBAAN II NO. 69, SURABAYA	031 297 10 900
TRITAN POINT SOUTHGATE	JL. NANGKA SRUNI, GEDANGAN, SIDOARJO	031 297 10 900
TRITAN POINT TAMAN	JL. SAWUNGGALING, JEMUNDO, TAMAN, SIDOARJO	031 297 10 900
TRITAN POINT K-WALK	JL. RAYA KARANGLO, BANJARARUM, SINGOSARI, MALANG	031 297 10 900
TRITAN POINT BANDUNG	JL. SOEKARNO HATTA, CIPADUNG, PANYILEUKAN, BANDUNG	022 783 1833
TRITAN POINT MEDAN	JL. PANCING BESAR I, MARTUBUNG, MEDAN	031 297 10 900
TRITANHUB	JL. RAYA SEDATI, GEDANGAN, SIDOARJO	031 297 10 900
AEGIS AVENUE	JL. HAYAM WURUK NO. 136, KALIWATES, JEMBER	0331 510 3388
KYO SOCIETY	JL. RAYA PANJANG JIWO PERMAI 6 NO. 1, SURABAYA	031 297 10 900
THE TAMAN DAYU	JL. RAYA SURABAYA – MALANG NO.KM 48, PANDAAN, PASURUAN	0343 641 888
VASA HOTEL SURABAYA	JL. HR. MOHAMMAD NO. 31, SURABAYA	031 730 1888
CLEO BUSINESS HOTEL BASUKI RAHMAD	JL. BASUKI RAHMAT NO. 11, SURABAYA	031 532 3330
CLEO BUSINESS HOTEL WALIKOTA MUSTAJAB	JL. WALIKOTA MUSTAJAB NO. 59, SURABAYA	031 548 9000
CLEO BUSINESS HOTEL JEMURSARI	JL. RAYA JEMURSARI NO. 157, SURABAYA	031 848 3000
SOLARIS HOTEL MALANG	JL. RAYA KARANGLO NO. 69, SINGOSARI, MALANG	0341 407 888
SOLARIS HOTEL KUTA BALI	JL. JENGGA (EX. WANA SEGARA) KUTA, BALI	0361 761 399
DAKOTA CITY	Jl. RAYA CERME LOR, GRESIK	081130556000
TRITAN POINT WAREHOUSE WESTGATE DIAMOND	Jl. KETAJEN, DESA WEDI, GEDANGAN, SIDOARJO	031 2971 0900
TRITAN POINT WAREHOUSE CENTRAL SQUARE	JL. A. YANI 41-43 GEDANGAN, SIDOARJO	087757772770
GOLF TAMAN DAYU	JL. RAYA SURABAYA – MALANG NO.KM 48, PANDAAN, PASURUAN	0343 641 888

Sumber Daya Manusia

Kinerja Perseroan sangat dipengaruhi oleh keunggulan sumber daya manusia (SDM) yang dimilikinya. Bagian Sumber Daya Manusia (HRD) berperan penting dalam mengembangkan SDM yang unggul dan berkualitas, yang memiliki pengetahuan, kemampuan dan kompetensi untuk bekerja secara efektif pada lingkungan yang bertumbuh dinamis dan semakin kompleks.

Berikut adalah jumlah sumber daya manusia dan komposisi Perseroan serta Perusahaan Anak pada 31 Desember 2023:

Human Resources

The Company's performance is greatly influenced by the superiority of its human resources (HR). The Human Resources Department (HRD) plays an important role in developing excellent and high-quality human resources, who have the knowledge, abilities and competencies to work effectively in a dynamically developing and increasingly complex environment.

Below are the numbers of human resources and composition of the Company and Subsidiaries on December 31, 2023:



PT Jaya Sukses Makmur Sentosa TBK dan Entitas Anak

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa TBK and Its Subsidiaries

	REAL ESTATE	VASA	CLEO WM	CLEO BSR	CLEO JMR	SOLARIS MLG	SOLARIS BALI	Total
Gender								
Pria	37	172	6	4	10	7	7	243
Wanita	43	70	2	2	3	5	3	128
Total	80	242	8	6	13	12	10	371
Usia								
<30 Tahun	27	96	6	5	10	6	4	154
30-50 Tahun	45	135	2	1	3	4	5	195
>50 Tahun	8	11	0	0	0	2	1	22
Total	80	242	8	6	13	12	10	371

Program Pelatihan Karyawan

Human Resource Department

Sumber daya manusia (SDM) merupakan aset utama Perseroan dan memiliki peranan penting untuk mencapai visi, misi, dan tujuan Perseroan. Perseroan membutuhkan SDM yang siap dikembangkan untuk menjadi talenta yang profesional, berdedikasi, dan berintegritas, serta siap menghadapi berbagai tantangan dan perubahan di lingkungan bisnis properti. Untuk mendukung hal tersebut, Perseroan memiliki berbagai strategi yang dikelola dengan baik oleh Departemen *Human Resource Development* (HRD).

Mempertahankan konsistensi langkah-langkah strategis di tahun sebelumnya, HRD Perseroan semakin memfokuskan diri menjadi *partner* strategis Perseroan untuk membantu percepatan perubahan. Salah satu produk strategis dari HRD adalah *Strategic Business Plan*. HRD berperan aktif untuk memfasilitasi *Board of Directors* (BoD) dan semua pimpinan untuk melakukan analisa strategi, menentukan target tahunan, dan memilah strategi yang paling relevan untuk mencapai target Perseroan.

Peranan HRD juga sebagai pendamping dari setiap divisi untuk dapat mengekstrak target Perseroan menjadi target divisi dan memonitoring progress *action plan* sehingga dapat membantu memastikan kontribusi tiap divisi dan tiap karyawan dalam pencapaian target secara global.

Employee Training Program

Human Resource Department

Human resources (HR) are the main assets of the Company and have an important role in achieving the vision, mission also objectives of the Company. The Company needs human resources who are ready to be developed to become professional talents, dedicated and with integrity, and ready to face various challenges and changes in the property business environment. To support this, the Company has various strategies which are well managed by the Human Resource Development (HRD) Department.

Maintaining consistency in strategic steps in the previous year, the Company's HRD has increasingly focused on being the Company's strategic partner to help accelerate change. One of the strategic products of HRD is the Strategic Business Plan. HRD plays an active role in facilitating the Board of Directors (BoD) and all leaders to conduct strategic analysis, determine annual targets, and sort out the most relevant strategies to achieve the Company's targets.

The role of HRD is also as a companion for each division to be able to extract the Company's targets into division targets and monitor the progress of action plans to help ensure the contribution of each division and each employee in achieving targets globally.



Perseroan berkomitmen untuk melakukan *improvement* internal dengan menerapkan *RISE Culture: The Spirit of Super Serving*. Spirit untuk memberikan pelayanan terbaik harus dimulai dengan saling memberikan pelayanan antar karyawan, antar divisi, dengan atasan maupun bawahan sebelum melayani *customer* eksternal.

Melalui department HRD, Perseroan memastikan seluruh karyawan memahami dan mengimplementasikan nilai Perseroan melalui proses orientasi, kampanye budaya internal, dan *rewarding* terhadap karyawan yang terbukti mampu menjadi *role model* penerapan budaya RISE untuk satu sama lain.

Rekrutmen

Untuk memenuhi kebutuhan SDM, Perseroan melaksanakan proses seleksi penerimaan karyawan baru yang terstandar, efektif dan efisien serta memegang teguh prinsip *The Right Man at the Right Place*, dimulai dari identifikasi tugas dan tanggung jawab yang dibutuhkan di organisasi, yang kemudian digambarkan di dalam Struktur Organisasi dengan benar.

Pencarian SDM dilakukan tidak hanya berdasarkan skill, kompetensi, dan attitude, tapi juga berdasarkan karakter kerja: *spirit of super serving*. Teknik interview dan tes seleksi fokus kepada indikator perilaku yang mencerminkan *spirit of super serving*. Jiwa melayani yang dimiliki karyawan akan membantu untuk semakin mensinergikan koordinasi kerja dan fokus terhadap *problem solving*.

Pelatihan

Perseroan berusaha menyelenggarakan program pelatihan dan pengembangan baik secara internal maupun eksternal untuk meningkatkan kemampuan karyawan baik dari segi *hard skill* maupun *soft skill*. Beragam pelatihan diadakan mulai dari pelatihan sektor *Hospitality* maupun *Real Estate*. Perseroan percaya dengan adanya program pelatihan dan pengembangan, Pertumbuhan bisnis Perseroan semakin meningkat dan dapat memberikan pelayanan terbaik kepada *customer*.

Program pelatihan dan pengembangan kompetensi SDM yang sudah dijalankan sepanjang tahun 2023 adalah sebagai berikut:

The Company is committed to making internal improvements by implementing RISE Culture: The Spirit of Super Serving. The spirit to provide the best service must start with providing mutual service between employees, between divisions, with superiors and subordinates before serving external customers.

Through the HRD department, the Company ensures that all employees understand and implement the Company's values through the orientation process, internal culture campaigns, and rewarding employees who have proven to be role models for implementing RISE culture for one another.

Recruitment

To meet HR needs, the Company carries out a standard, effective and efficient recruitment process for new employees and adheres to the principles of The Right Man at the Right Place, starting with the identification of tasks and responsibilities needed in the organization, which are then described in the right Organizational Structure.

HR search is carried out not only based on skill, competence, and attitude but also based on work character: spirit of super serving. Interview techniques and selection tests focus on behavioral indicators that reflect the spirit of super serving. The spirit of service possessed by employees will help to further synergize 20 work coordination and focus on problem solving.

Training

The Company strives to organize training and development programs both internally and externally to improve employee capabilities, both in terms of hard skills and soft skills. Various training was held ranging from training in the Hospitality and Real Estate sectors. The Company believes that with the existence of training and development programs, the Company's business growth will increase and can provide the best service to customers.

The HR competency training and development programs that have been carried out throughout 2023 are as follows:



No	Pelatihan Training	Periode Period	Metode Method
1	Managing Up	Internal	17/01/2023
2	Vasa Service Excellence	Internal	15/02/2023
3	Vasa Service Recovery	Internal	15/02/2023
4	Vasa Service Interaction	Internal	25/08/2023
5	Fire Drill	Internal	08/03/2023
6	Taking Ownership	Internal	18/04/2023
7	Integrity Pact	Internal	18/09/2023
8	Personal Branding	Internal	25/05/2023
9	English Language Speech Assistance	ELSA	Setiap hari
10	Telephone Courtesy	Internal	09/06/2023
11	Effective Communication	Internal	2 kali setahun
12	Leadership Training	Internal	28/07/2023
13	Chemical Training	Ecolab	21/08/2023
14	Coaching & Counseling	Internal	12/09/2023
15	Motivational Training	Internal	24/05/2023
16	Spiritual Training	Internal	15/05/2023
17	Trainer Skill I	Internal	28/08/2023
18	Trainer Skill II	Internal	19/09/2023
19	How leaders can respond to build a better organization	Dale Carnegie	25/10/2023
20	Public Speaking Training	Dale Carnegie	13/11/2023
21	Problem Solving & Decision Making	Tancorp	23/11/2023
22	Effective Interviewing	Internal	27/11/2023
23	Quality Function Deployment	Tancorp	05/12/2023
24	Professional Introgation	Internal	11/12/2023
25	Helipad Landing Officer	Internal	29/11/2023
26	Dasar-dasar intelijen	Internal	09/02/2023
27	General evacuation procedure	Internal	13/04/2023
28	bomb threat	Internal	19/05/2023
29	Weapon procedure	Internal	25/07/2023
30	Payroll Process on Greatday System	Greatday	02/02/2023



31	HR Audit Item	Internal	12/04/2023
32	PPN PMSE & Natura	Internal	15/03/2023
33	LVMDP System Electrical	Internal	22/02/2023
34	Fire System MCFA Maintenance	Internal	16/04/2023
35	Cooling Tower	Internal	20/08/2023
36	Emergency Procedure	Internal	14/11/2023
37	Lost and Found Prosedure	Internal	19/01/2023
38	Turn Down Servise	Internal	05/06/2023
39	DND Guest Room	Internal	09/09/2023
40	Loss & Breakage Reporting Procedure	Internal	12/11/2023
41	Pest Control	Internal	08/12/2023
42	Handling Payment	Internal	07/02/2023
43	Room Configuration	Internal	19/06/2023
44	Opera Dashboard	Internal	26/07/2023
45	Upsell Grid	Internal	12/12/2023
46	Edukasi Perpajakan PP No.44 Th.2022	Internal	08/02/2023
47	Edukasi Perpajakan Peraturan Pemerintah No.49 Th.2022	Internal	25/01/2023
48	Sinkronasi NIK-NPWP & Pembuatan Bukpot 1721	Internal	11/01/2023
49	Serving an Outside Catering Function	Internal	15/04/2023
50	Sequence Of Service	Internal	28/06/2023
51	Offering Wine & Champagne	Internal	13/05/2023
52	Set up For A Continental Breakfast	Internal	02/11/2023
53	Gaucha Service	Internal	17/11/2023
54	Pitching Up The Food	Internal	23/12/2023
55	Chemical For Dishwashing Machine	Internal	22/02/2023
56	Preparing Shell Fish	Internal	11/05/2023
57	Maintaining Food Hygiene	Internal	20/06/2023
58	Safety & Prevention Of Accident In Kitchen	Internal	04/08/2023
59	Keeping Basic Tools ; Mise en Place On Hand	Internal	18/10/2023
60	How To Make Chocolate and Tiulle Decoration	Internal	23/11/2023
61	How To Prepare Salmon En Crouete	Internal	29/12/2023



Selain pelatihan, Perseroan berkomitmen mengembangkan karyawan dengan program *assessment* dan promosi internal. Proses *assessment* bertujuan membantu memetakan aspek yang perlu *improvement* dari karyawan sehingga atasan dan HRD dapat menentukan *assignment project* dan program pengembangan yang paling sesuai dengan kebutuhan promosi internal.

Internship

Berbagai langkah dilakukan Perseroan untuk menemukan minat dan bakat SDM yang dimiliki agar target Perseroan dapat tercapai. Namun tidak hanya itu, Perseroan juga memberikan kesempatan bagi mahasiswa yang bertalenta, kreatif, dan punya jiwa kepemimpinan untuk terjun langsung merasakan pengalaman di dunia kerja sesuai dengan minat dan bakat yang dimiliki melalui program *Internship* dengan latar belakang jurusan:

- Accounting
- Design Communication Visual
- Multimedia
- Ilmu Komunikasi
- Civil Engineering
- Manajemen Bisnis
- Manajemen Ekonomi

Tim *internship* yang berhasil memberikan *improvement* selama periode magang mendapatkan kesempatan untuk lanjut mengikuti seleksi menjadi karyawan Perseroan sesuai dengan standart dan kebutuhan.

Apart from training, the Company is committed to developing employees with an internal assessment and promotion program. The assessment process aims to help map aspects that need improvement from employees so that superiors and HR can determine project assignments and development programs that best suit the needs of internal promotion.

Internship

Various steps have been taken by the Company to discover the interests and talents of its human resources so that the Company's targets can be achieved. But not only the Company but also provides opportunities for students who are talented, creative, and have a leadership spirit to directly experience the world of work according to their interests and talents through the Internship program with a background in the following majors:

- Accounting
- Design Communication Visual
- Multimedia
- Communication
- Civil Engineering
- Business Management
- Economy Management

Internship teams that have succeeded in providing improvements during the apprenticeship period could continue participating in the selection to become employees of the Company according to standards and needs.

Email : hrd@tanrise.com

hrd.mgr@tanrise.com



Teknologi Informasi

Teknologi Informasi (TI) telah menjadi pilar fundamental dalam menjaga kelangsungan dan mengoptimalkan kinerja perusahaan di berbagai sektor. Peran TI tidak hanya terbatas pada pemrosesan data, melainkan mencakup aspek yang lebih luas, seperti efisiensi operasional dan peningkatan produktivitas.

Fokus pengembangan teknologi informasi di Tanrise Property antara lain sebagai berikut:

1. Pengembangan secara *software* untuk mendukung proses bisnis yang sudah berjalan selama ini menuju ke arah yang lebih terintegrasi, dengan tujuan pencapaian bisnis, perencanaan yang tepat, laporan yang akurat, dan komunikasi yang baik di antara pelaku bisnis.
2. Pengembangan secara *hardware & infrastruktur* untuk mendukung pencapaian *disaster recovery* dan *maximum availability architecture*
3. Pengembangan secara *website* untuk mendukung sarana komunikasi antara Tanrise Property dan konsumen.
4. Memperkuat System Defender dan Backup file Server, melakukan tindakan preventif atas terjadinya serangan *cyber* seperti *malware* dan virus dengan melakukan instalasi AV di *file server* Perseroan serta melakukan *backup file server* untuk melakukan antisipasi jika ada serangan *cyber* seperti virus dan *malware* yang dapat menyebabkan *data loss*.

Information Technology

Information Technology (IT) has become a fundamental pillar in maintaining continuity and optimizing company performance in various sectors. The role of IT is not only limited to data processing, but includes broader aspects, such as operational efficiency and increasing productivity.

The primary focus of development for information technology at Tanrise Property are as follows:

1. Software development to support business processes that have been operating so far in a more integrated manner, with the goal of business achievement, efficient planning, accurate reports, and effective communication between businesses.
2. Hardware & infrastructure development to support the achievement of disaster recovery and maximum availability architecture Website development to facilitate channels for communication between Tanrise Property and customers.
3. Website development to support communication facilities between Tanrise Property and consumers.
4. Strengthening System Defender and File Server Backup, taking preventive measures against cyber-attacks such as malware and viruses by installing AV on the company's file server and backing up file servers to anticipate cyber-attacks such as viruses and malware which can cause data loss.



02

LAPORAN MANAJEMEN

MANAGEMENT REPORT





LAPORAN DEWAN KOMISARIS

REPORT FROM BOARD OF COMMISSIONERS





PARA PEMEGANG SAHAM DAN STAKEHOLDERS YANG KAMI HORMATI,

Diiringi dengan semangat pemulihan ekonomi di tahun 2023, kami ingin menyampaikan rasa syukur atas berkah dan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mengantarkan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Perseroan) pada pertumbuhan dan pencapaian yang luar biasa di tengah berbagai ketidakpastian dan tantangan global. Terima kasih atas support, trust, dan loyalitas yang telah diberikan. Ini akan menjadi pelecut semangat bagi Perseroan untuk terus bertumbuh dan beradaptasi di tengah derasnya arus ekonomi.

Kami percaya bahwa harmonisasi dan sinergi antara pengawasan efektif dari Dewan Komisaris, kepemimpinan handal dari Direksi, serta *support* dari para *stakeholders* akan menjadi kunci kesuksesan perusahaan. Tekanan dan tantangan pasar mendorong kami untuk terus berinovasi dalam berbagai aspek, mulai dari perencanaan, pengembangan proyek, hingga strategi penjualan dan pengelolaan properti. Komitmen dan langkah-langkah strategis ini kami lakukan untuk meningkatkan nilai perusahaan dan memberikan solusi tepat bagi kebutuhan properti masyarakat.

TO OUR ESTEEMED SHAREHOLDERS AND STAKEHOLDERS,

In light of the economic recovery spirit in 2023, we wish to express gratitude for the blessings and divine grace that have led PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (the Company) to outstanding growth and achievement amidst various global uncertainties and challenges. We sincerely appreciate the support, trust, and loyalty extended to us. This serves as a catalyst for the Company to continue to grow and adapt amid the swift currents of the economy.

We believe that the harmonization and synergy between effective oversight from the Board of Commissioners, competent leadership from the Board of Directors, and support from stakeholders are the keys to the company's success. Market pressures and challenges drive us to innovate in various aspects, from planning and project development to sales strategies and property management. These commitments and strategic initiatives are undertaken to enhance the company's value and provide tailored solutions to the community's property needs.

Hermanto Tanoko

Komisaris Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
President Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk



PENGHARGAAN ATAS DEDIKASI DAN PRESTASI

Dewan Komisaris memberikan apresiasi atas pencapaian Perseroan di tahun 2023. Kinerja yang membanggakan dari jajaran manajemen dan karyawan dalam meningkatkan kinerja usaha dan pertumbuhan perusahaan patut diapresiasi. Dedikasi mereka mencerminkan komitmen kuat terhadap visi, misi, dan nilai-nilai perusahaan, serta mendorong pengembangan strategi dan budaya perusahaan yang positif.

Keyakinan kami terhadap kapabilitas Tanrise Property semakin kuat. Kami yakin bahwa Tanrise Property mampu menghadapi rintangan, terus beradaptasi dengan perubahan, mengoptimalkan sumber daya, dan melahirkan produk-produk inovatif untuk memenuhi tuntutan pasar yang terus berkembang.

PENGAWASAN DAN DUKUNGAN DEWAN KOMISARIS

Setiap tahunnya, Dewan Komisaris melakukan penilaian terhadap kinerja Direksi yang diuraikan secara komprehensif dalam *Key Performance Indicators* (KPI) Direksi secara individu maupun kolektif yang disampaikan kepada Pemegang Saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Berdasarkan pandangan dan penilaian Dewan Komisaris, Direksi telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik di tahun 2023 sesuai dengan AD/ART. Ini terefleksikan dari pencapaian kinerja Perseroan yang cukup baik di tahun 2023.

Meski pertumbuhan ekonomi Indonesia di tahun 2023 sedikit mengalami penurunan, Perseroan berhasil menjaga kinerja pendapatan usahanya. Perseroan mencatatkan pendapatan usaha sebesar Rp279,07 Miliar dan laba bersih sebesar Rp15,05 Miliar. Komposisi pendapatan Perseroan disumbang oleh perhotelan (Rp189,50 Miliar), *real estate* (Rp80,90 Miliar), dan perkantoran (Rp8,70 Miliar).

ACKNOWLEDGMENT OF DEDICATION AND ACHIEVEMENT

The Board of Commissioners appreciates the Company's achievements in 2023. The commendable performance of management and employees in enhancing business performance and company growth deserves recognition. Their dedication reflects a strong commitment to the company's vision, mission, and values, driving the development of positive corporate strategies and culture.

Our confidence in Tanrise Property's capabilities continues to strengthen. We believe that Tanrise Property can overcome obstacles, adapting to change, optimizing resources, and delivering innovative products to meet the evolving market demands.

BOARD OF COMMISSIONERS OVERSIGHT AND SUPPORT

Annually, the Board of Commissioners evaluates the Directors' performance comprehensively, outlined in the individual and collective Key Performance Indicators (KPIs) presented to shareholders through the Annual General Meeting (AGM).

Based on the Board of Commissioners' views and assessments, the Directors have effectively fulfilled their duties and responsibilities in 2023 in accordance with the Articles of Association. This is reflected in the Company's commendable performance in 2023.

Although Indonesia's economic growth slightly declined in 2023, the Company managed to maintain its business revenue performance. The Company recorded a business revenue of Rp279.07 billion and a net profit of Rp15.05 billion. The Company's revenue composition was contributed by hospitality (Rp189.50 billion), real estate (Rp80.90 billion), and office spaces (Rp8.70 billion).



Dukungan penuh kami berikan kepada jajaran Direksi dalam mengambil langkah-langkah inovatif untuk proyek-proyek baru. Dewan Komisaris menghargai upaya Direksi dan mendukung langkah pengembangan usaha sebagai respons terhadap tantangan pasar tahun 2023, termasuk prosesi Serah Terima Tahap 2 TritanHub, Topping Off Kyo Society, serta Akuisisi dan pengembangan Taman Dayu.

APRESIASI ATAS KINERJA DAN DORONGAN UNTUK MASA DEPAN

Dewan Komisaris mengapresiasi Direksi yang menjalankan kegiatan usaha Perseroan dengan nilai moral tinggi, berlandaskan anggaran dasar, etika bisnis, dan peraturan perundangan yang berlaku. Apresiasi juga kami sampaikan kepada seluruh karyawan yang telah menunjukkan kinerja yang sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik, meliputi prinsip transparansi, akuntabilitas, tanggung jawab, kemandirian, dan kewajiban hingga mampu menjaga kinerja perusahaan di tengah berbagai dinamika dan tantangan global.

Ke depannya, Dewan Komisaris berharap Direksi terus meningkatkan kinerja Perseroan. Direksi diharapkan aktif mengimplementasikan strategi bisnis untuk mempertahankan posisi dan relevansi Perseroan di tengah perubahan tren konsumen, serta mengoptimalkan potensi strategis dan cermat terhadap dinamika pasar dengan kemajuan teknologi dan informasi.

Komitmen kami dalam mendorong Direksi untuk membuat keputusan yang tepat terus kami maksimalkan. Kami menyadari bahwa masih banyak ruang untuk peningkatan di semua aspek bisnis Perseroan, terutama dalam meningkatkan kinerja keuangan dan operasional secara menyeluruh. Hal ini harus menjadi fokus utama Direksi untuk memastikan kelangsungan dan keberlanjutan usaha Perseroan.

We fully support the Directors' innovative steps for new projects. The Board of Commissioners appreciates the Directors' efforts and supports business development initiatives in response to the challenges of the 2023 market, including the TritanHub Phase 2 Handover, Kyo Society Topping Off, and the acquisition and development of Taman Dayu.

APPRECIATION FOR PERFORMANCE AND ENCOURAGEMENT FOR THE FUTURE

The Board of Commissioners appreciates the Directors for conducting the Company's business activities with high moral values, based on the Articles of Association, business ethics, and applicable regulations. We also extend our appreciation to all employees who have demonstrated performance in line with the principles of good corporate governance, including transparency, accountability, responsibility, independence, and fairness, thus maintaining the Company's performance amid various global dynamics and challenges.

In the future, the Board of Commissioners hopes that the Directors will continue to improve the Company's performance. The Directors are expected to actively implement business strategies to maintain the Company's position and relevance amidst changing consumer trends, as well as to optimize strategic potentials and adapt to market dynamics with advancements in technology and information.

Our commitment to encouraging the Directors to make the right decisions remains steadfast. We acknowledge that there is still room for improvement in all aspects of the Company's business, especially in enhancing overall financial and operational performance. This should be the Directors' primary focus to ensure the Company's sustainability and continuity.



HARAPAN UNTUK MASA DEPAN PERSEROAN YANG TERUS BERKEMBANG

Dewan Komisaris berharap tahun mendatang akan menjadi masa penuh prestasi bagi Perseroan. Direksi diharapkan dapat terus menghadirkan proyek-proyek dengan tepat waktu dan efisiensi tinggi, sehingga Perseroan dapat terus berkembang dan memberikan kontribusi positif bagi masyarakat.

Kami mendorong Direksi untuk terus berinovasi dan menghadirkan produk-produk baru yang inovatif dan yang sesuai dengan kebutuhan serta harapan masyarakat. Dengan semangat kerja tinggi dan komitmen untuk memberikan yang terbaik serta *beyond value*, kami yakin Perseroan akan terus meraih kesuksesan gemilang di masa depan.

Sebagai penutup, izinkan saya mewakili Dewan Komisaris untuk berterima kasih kepada para pemegang saham, pelanggan, mitra usaha, seluruh pemangku kepentingan dan masyarakat atas support dan kepercayaannya sehingga Perseroan dapat mempertahankan keberlanjutan usahanya. Dengan ini saya menutup Laporan Tugas Pengawasan Dewan Komisaris atas Pelaksanaan Usaha Perseroan tahun 2023.

HOPE FOR THE FUTURE DEVELOPMENT OF THE COMPANY

The Board of Commissioners hopes that the coming years will be a period of great achievement for the Company. The Directors are expected to continue delivering projects with timeliness and high efficiency, enabling the Company to thrive and make positive contributions to society.

We urge the Directors to continue innovating and introducing new, innovative products that align with the needs and expectations of the community. With a high work ethic and commitment to delivering the best and beyond value, we believe the Company will continue to achieve great success in the future.

In conclusion, allow me to represent the Board of Commissioners in expressing gratitude to the shareholders, customers, business partners, all stakeholders, and the community for their support and trust, enabling the Company to sustain its business. With this, I conclude the Board of Commissioners' Supervisory Report on the Company's Business Operations for 2023.

HERMANTO TANOKO

Komisaris Utama
President Commissioner





PROFIL DEWAN KOMISARIS

PROFILE OF BOARD OF COMMISSIONER



Hermanto Tanoko

Komisaris Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
President Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan / Nationality:
INDONESIA

Tanggal Lahir / Date of Birth:
17 SEPTEMBER 1962

Riwayat Pendidikan / Educational Background:
Magister Manajemen IBMT School of Management Surabaya tahun 2011
Magister Manajemen IBMT School of Management Surabaya tahun 2011

Riwayat Pekerjaan

1. Komisaris Utama PT Avia Avian (1983 – sekarang)
2. Direktur Utama PT Kasakata Kimia (1989 – sekarang)
3. Direktur Utama PT Mitra Mulia Makmur (1993 – sekarang)
4. Komisaris PT Tirta Kencana Tata Warna (2000 – sekarang)
5. Direktur Utama PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2000 – 2017)
6. Direktur PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2017 – 2020)

Career History

1. President Commissioner of PT Avia Avian (1983 – present)
2. President Director of PT Kasakata Kimia (1989 – present)
3. President Director of PT Mitra Mulia Makmur (1993 – present)
4. Commissioner of PT Tirta Kencana Tata Warna (2000 – present)
5. President Director of PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2000 – 2017)
6. Director of PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2017 – 2020)



- | | |
|--|--|
| 7. Komisaris PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2020 – sekarang) | 7. Commissioner of PT Panca Kalsiumindo Perkasa (2020 – present) |
| 8. Komisaris PT Sariguna Primatirta (2001 – 2009) | 8. Commissioner of PT Sariguna Primatirta (2001 – 2009) |
| 9. Direktur PT Tancorp Global Sentosa (2001 – 2010) | 9. Director of PT Tancorp Global Sentosa (2001 – 2010) |
| 10. Komisaris PT Sanutama Sentral Sentosa (2002 – sekarang) | 10. Commissioner of PT Sanutama Sentral Sentosa (2002 – present) |
| 11. Komisaris PT Sarinabati Husada (2002 – 2021) | 11. Commissioner of PT Sarinabati Husada (2002 – 2021) |
| 12. Komisaris Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2003– sekarang) | 12. President Commissioner of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2003–present) |
| 13. Komisaris Utama PT Megadepo Indonesia (2004 – sekarang) | 13. President Commissioner of PT Megadepo Indonesia (2004 – present) |
| 14. Komisaris PT Caturkarda Depo Bangunan (2004 – 2020) | 14. Commissioner of PT Caturkarda Depo Gedung (2004 – 2020) |
| 15. Presiden Komisaris PT Caturkarda Depo Bangunan (2020 – sekarang) | 15. President Commissioner of PT Caturkarda Depo Bangunan (2020 – present) |
| 16. Direktur PT Royal Realty (2019 – sekarang) | 16. Director of PT Royal Realty (2019 – present) |
| 17. Direktur PT Sarana Sumber Sukses (2004 – 2018) | 17. Director of PT Sarana Sumber Sukses (2004 – 2018) |
| 18. Komisaris Utama PT Sarana Sumber Sukses (2018 – 2018) | 18. President Commissioner of PT Sarana Sumber Sukses (2018 – 2018) |
| 19. Direktur PT Sarana Sumber Sukses (2019 – sekarang) | 19. Director of PT Sarana Sumber Sukses (2019 – present) |
| 20. Direktur PT Tanrise Indonesia (2005 – 2011) | 20. Director of PT Tanrise Indonesia (2005 – 2011) |
| 21. Direktur Utama PT Tanrise Indonesia (2011 – 2018) | 21. President Director of PT Tanrise Indonesia (2011 – 2018) |
| 22. Komisaris Utama PT Tanrise Indonesia (2018 – 2020) | 22. President Commissioner of PT Tanrise Indonesia (2018 – 2020) |
| 23. Direktur Utama PT Tanrise Indonesia (2020 – sekarang) | 23. President Director of PT Tanrise Indonesia (2020 – present) |
| 24. Komisaris PT Infarmind Farmasi Industri (2007 – sekarang) | 24. Commissioner of PT Infarmind Farmasi Industri (2007 – present) |
| 25. Komisaris PT Sarana Depo Kencana (2007 – sekarang) | 25. Commissioner of PT Sarana Depo Kencana (2007 – present) |
| 26. Presiden Komisaris PT Voda Indonesia (2008 – sekarang) | 26. President Commissioner of PT Voda Indonesia (2008 – present) |
| 27. Komisaris PT Tanrise Property Indonesia (2008 – sekarang) | 27. Commissioner of PT Tanrise Property Indonesia (2008 – present) |
| 28. Direktur Utama PT Wotanindo Industrial Nusantara (2008 –sekarang) | 28. President Director of PT Wotanindo Industrial Nusantara (2008 – present) |
| 29. Komisaris Utama PT Sariguna Primatirta Tbk (2009 –sekarang) | 29. President Commissioner of PT Sariguna Primatirta Tbk (2009 – present) |
| 30. Komisaris Utama PT Kuta Unity Tirta Abadi (2010 – sekarang) | 30. President Commissioner of PT Kuta Unity Tirta Abadi (2010 – present) |



- | | |
|---|--|
| 31. Komisaris PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – 2012) | 31. Commissioner of PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – 2012) |
| 32. Komisaris PT Rodeco Indonesia (2010 – 2021) | 32. Commissioner of PT Rodeco Indonesia (2010 – 2021) |
| 33. Komisaris PT Vasa Imperial Prima (2010 – 2021) | 33. Commissioner of PT Vasa Imperial Prima (2010 – 2021) |
| 34. Direktur Utama PT Tancorp Global Sentosa (2010 – sekarang) | 34. President Director of PT Tancorp Global Sentosa (2010 – present) |
| 35. Komisaris Utama PT Global Wisata Paradise (2011 – 2017) | 35. President Commissioner of PT Global Wisata Paradise (2011 – 2017) |
| 36. Komisaris PT Global Wisata Paradise (2017 – sekarang) | 36. Commissioner of PT Global Wisata Paradise (2017 – present) |
| 37. Komisaris PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – 2021) | 37. Commissioner of PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – 2021) |
| 38. Komisaris PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – sekarang) | 38. Commissioner of PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – present) |
| 39. Komisaris Utama PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – sekarang) | 39. President Commissioner of PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – present) |
| 40. Komisaris Utama PT Sentral Indah Primasentosa (2012 – sekarang) | 40. President Commissioner of PT Sentral Indah Primasentosa (2012 – present) |
| 41. Komisaris PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – 2012) | 41. Commissioner of PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – 2012) |
| 42. Komisaris PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – 2021) | 42. Commissioner of PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – 2021) |
| 43. Komisaris PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 43. Commissioner of PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 44. PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 44. PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 45. Komisaris PT Samudra Raya Sentosa (2012 – 2012) | 45. Commissioner of PT Samudra Raya Sentosa (2012 – 2012) |
| 46. Direktur Utama PT Moor Sukses Internasional (2012 – sekarang) | 46. President Director of PT Moor Sukses Internasional (2012 – present) |
| 47. Utama PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2021) | 47. Utama PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2021) |
| 48. Direktur PT Sea Sentosa Indonesia (2012 – 2018) | 48. Director of PT Sea Sentosa Indonesia (2012 – 2018) |
| 49. Komisaris Utama PT Sea Sentosa Indonesia (2018 – sekarang) | 49. President Commissioner of PT Sea Sentosa Indonesia (2018 – present) |
| 50. Komisaris PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) | 50. Commissioner of PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) |
| 51. Komisaris PT Tanly Internasional Manajemen (2013 – 2017) | 51. Commissioner of PT Tanly Internasional Management (2013 – 2017) |
| 52. PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – sekarang) | 52. PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – present) |
| 53. Komisaris PT Tancorp Surya Sentosa (2013 – 2015) | 53. Commissioner of PT Tancorp Surya Sentosa (2013 – 2015) |
| 54. Komisaris Utama PT Avia Avian Industri Pipa (2014 – sekarang) | 54. President Commissioner of PT Avia Avian Pipe Industry (2014 – present) |
| 55. Direktur Utama PT Bira Industri Rejeki Agung (2014 – sekarang) | 55. President Director of PT Bira Industri Rejeki Agung (2014 – present) |
| 56. Direktur Utama PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – sekarang) | 56. President Director of PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – present) |



- | | |
|---|---|
| 57. Komisaris PT Suryani Samudra Sejati (2015 – sekarang) | 57. Commissioner of PT Suryani Samudra Sejati (2015 – present) |
| 58. Direktur Utama PT Tancorp Global Abadi (2015 – sekarang) | 58. President Director of PT Tancorp Global Abadi (2015 – present) |
| 59. Direktur Utama PT Tancorp Surya Sentosa (2015 – sekarang) | 59. President Director of PT Tancorp Surya Sentosa (2015 – present) |
| 60. Komisaris PT Kencana Lintasindo Internasional (2016 – sekarang) | 60. Commissioner of PT Kencana Lintasindo Internasional (2016 – present) |
| 61. Direktur Utama PT CMN Internasional Indonesia (2016 – sekarang) | 61. President Director of PT CMN Internasional Indonesia (2016 – present) |
| 62. Komisaris PT Otentik Rasa Indonesia (2017 – 2019) | 62. Commissioner of PT Authentic Rasa Indonesia (2017 – 2019) |
| 63. Komisaris Utama PT Sekawan Kosmetik Wasantara (2017 – sekarang) | 63. President Commissioner of PT Sekawan Cosmetics Wasantara (2017 – present) |
| 64. Direktur Utama PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – 2018) | 64. President Director of PT Tanly Internasional Management (2017 – 2018) |
| 65. Direktur PT Tanly Internasional Manajemen (2019 – sekarang) | 65. Director of PT Tanly Internasional Management (2019 – present) |
| 66. Direktur Utama PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – sekarang) | 66. President Director of PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – present) |
| 67. Direktur Utama PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – sekarang) | 67. President Director of PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – present) |
| 68. Direktur Utama PT Herbal Equiva Internasional (2018 – 2020) | 68. President Director of PT Herbal Equiva Internasional (2018 – 2020) |
| 69. Komisaris Utama PT Cosmar (2020 – sekarang) | 69. President Commissioner of PT Cosmar (2020 – present) |
| 70. Komisaris Utama PT Samudra Raya Sentosa (2021 – sekarang) | 70. President Commissioner of PT Samudra Raya Sentosa (2021 – present) |
| 71. Direktur PT Suryani Sukses Sentosa (2004 – 2019) | 71. Director of PT Suryani Sukses Sentosa (2004 – 2019) |
| 72. Direktur PT Tancorp Surya Sukses (2019 – sekarang) | 72. Director of PT Tancorp Surya Sukses (2019 – present) |
| 73. Direktur Utama PT Tancorp Investama Mulia (2018 – sekarang) | 73. President Director of PT Tancorp Investama Mulia (2018 – present) |
| 74. Direktur PT Tanori Cipta Rasa (2020 – sekarang) | 74. Director of PT Tanori Cipta Rasa (2020 – present) |
| 75. Komisaris Utama PT Idea Cloud Indonesia (2021 – sekarang) | 75. President Commissioner of PT Idea Cloud Indonesia (2021 – present) |
| 76. Komisaris Utama PT Solaris Pratama Indonesia (2018-sekarang) | 76. President Commissioner of PT Solaris Pratama Indonesia (2018-present) |
| 77. Komisaris PT Tancorp Mega Buana (2022-sekarang) | 77. Commissioner of PT Tancorp Mega Buana (2022-present) |
| 78. Komisaris PT Kobin Keramik Industri (2022-sekarang) | 78. Commissioner of PT Kobin Keramik Industri (2022-present) |
| 79. Komisaris PT Tancorp Media Digital (2022-sekarang) | 79. Commissioner of PT Tancorp Media Digital (2022-present) |
| 80. Direktur Utama PT Tancorp Bangun Indonesia (2022-sekarang) | 80. President Director of PT Tancorp Bangun Indonesia (2022-present) |
| 81. Komisaris PT Taman Dayu (2023 – sekarang) | 81. Commissioner of PT Taman Dayu (2023 – present) |



Sanderawati Joesoef

Komisaris PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan / Nationality:

INDONESIA

Tanggal Lahir / Date of Birth:

20 MEI 1963

Riwayat Pendidikan / Educational Background:

Sekolah Menengah Farmasi Putra Indonesia Malang tahun 1980

Sekolah Menengah Farmasi Putra Indonesia Malang tahun 1980

Riwayat Pekerjaan

1. Komisaris PT Sentralsari Primasentosa (2008 – 2021)
2. Komisaris PT Melindo Millenium Makmur (2009 – 2018)
3. Komisaris PT Millenium Mega Mulia (2009 – sekarang)
4. Komisaris PT Solaris Indonesia (2009 – sekarang)
5. Komisaris Utama PT Tancorp Global Sentosa (2010 – sekarang)
6. Direktur Utama PT Kuta Unity Tirta Abadi (2010 – sekarang)

Career History

1. Commissioner of PT Sentralsari Primasentosa (2008 – 2021)
2. Commissioner of PT Melindo Millennium Makmur (2009 – 2018)
3. Commissioner of PT Millennium Mega Mulia (2009 – present)
4. Commissioner of PT Solaris Indonesia (2009 – present)
5. President Commissioner of PT Tancorp Global Sentosa (2010 – present)
6. President Director of PT Kuta Unity Tirta Abadi (2010 – present)



- | | |
|--|---|
| 7. Direktur Utama PT Global Wisata Paradise (2011 – sekarang) | 7. President Director of PT Global Wisata Paradise (2011 – present) |
| 8. Komisaris Utama PT Tanrise Indonesia (2011 – 2018) | 8. President Commissioner of PT Tanrise Indonesia (2011 – 2018) |
| 9. Komisaris PT Tanrise Indonesia (2018 – sekarang) | 9. Commissioner of PT Tanrise Indonesia (2018 – present) |
| 10. Direktur Utama PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – 2021) | 10. President Director of PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – 2021) |
| 11. Direktur Utama PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – sekarang) | 11. President Director of PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – present) |
| 12. Direktur Utama PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 12. President Director of PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 13. Direktur PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – sekarang) | 13. Director of PT Bahtera Anugerah Tiara Utama (2012 – present) |
| 14. Direktur Utama PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – 2021) | 14. President Director of PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – 2021) |
| 15. Komisaris Utama PT Belindo Bintang Buana (2012 – 2021) | 15. President Commissioner of PT Belindo Bintang Buana (2012 – 2021) |
| 16. Direktur Utama PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 16. President Director of PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 17. Direktur Utama PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 17. President Director of PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 18. Direktur Utama PT Sentral Indah Prima Sentosa (2012 – sekarang) | 18. President Director of PT Sentral Indah Prima Sentosa (2012 – present) |
| 19. Komisaris PT Target Sukses Properti (2012 – 2021) | 19. Commissioner of PT Target Sukses Properti (2012 – 2021) |
| 20. Direktur Utama PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) | 20. President Director of PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) |
| 21. Direktur Utama PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015) | 21. President Director of PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015) |
| 22. Direktur Utama PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – 2018) | 22. President Director of PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (2013 – 2018) |
| 23. Komisaris Utama PT Avione Surya Cemerlang (2015 – sekarang) | 23. President Commissioner of PT Avione Surya Cemerlang (2015 – present) |
| 24. Komisaris Utama PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – sekarang) | 24. President Commissioner of PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – present) |
| 25. Komisaris Utama PT Tancorp Global Abadi (2015 – sekarang) | 25. President Commissioner of PT Tancorp Global Abadi (2015 – present) |
| 26. Direktur Utama PT Suryani Samudra Sejati (2015 – sekarang) | 26. President Director of PT Suryani Samudra Sejati (2015 – present) |
| 27. Komisaris PT Glori Anugrah Perkasa (2016 – 2020) | 27. Commissioner of PT Glori Anugrah Perkasa (2016 – 2020) |
| 28. Komisaris Utama PT Tanobel Sehat Nutrisi (2016 – sekarang) | 28. President Commissioner of PT Tanobel Sehat Nutrition (2016 – present) |



- | | |
|--|---|
| 29. Komisaris PT Sea Sentosa Indonesia (2017 – sekarang) | 29. Commissioner of PT Sea Sentosa Indonesia (2017 – present) |
| 30. Komisaris PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – sekarang) | 30. Commissioner of PT Tanly Internasional Management (2017 – present) |
| 31. Komisaris PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – sekarang) | 31. Commissioner of PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – present) |
| 32. Komisaris PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – sekarang) | 32. Commissioner of PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – present) |
| 33. Komisaris Utama PT Tancorp Investama Mulia (2018 – sekarang) | 33. President Commissioner of PT Tancorp Investama Mulia (2018 – present) |
| 34. Komisaris PT Tanori Cipta Rasa (2020 – sekarang) | 34. Commissioner of PT Tanori Cipta Rasa (2020 – present) |
| 35. Komisaris PT Sariguna Primatirta Tbk (2020 – sekarang) | 35. Commissioner of PT Sariguna Primatirta Tbk (2020 – present) |
| 36. Komisaris PT Target Prima Properti (2020 – sekarang) | 36. Commissioner of PT Target Prima Properti (2020 – present) |
| 37. Komisaris PT Herbal Equiva Internasional (2020 – sekarang) | 37. Commissioner of PT Herbal Equiva Internasional (2020 – present) |
| 38. Komisaris PT Integra Sukses Sinergi Optima (2019-sekarang) | 38. Commissioner of PT Integra Sukses Sinergi Optima (2019-present) |
| 39. Komisaris PT Tancorp Bangun Indonesia (2022-sekarang) | 39. Commissioner of PT Tancorp Bangun Indonesia (2022-present) |
| 40. Komisaris Utama PT Ganteng Bawa Hoki (2023 – sekarang) | 40. President Commissioner of PT Ganteng Bawa Hoki (2023 – present) |



Drs. Mohammad Raylan, MM.

Komisaris Independen
Independent Commissioner

Kewarganegaraan / Nationality:
INDONESIA

Tanggal Lahir / Date of Birth:
20 JUNI 1957

Riwayat Pendidikan / Educational Background:

- **Magister Manajemen Universitas Satyagama Jakarta tahun 2006**
- **Sarjana Ekonomi Manajemen Universitas Krisnadwipayana tahun 1985**
- Master of Management at Satyagama University Jakarta in 2006
- Bachelor of Economics in Management from Krisnadwipayana University in 1985

Riwayat Pekerjaan

1. Pelaksana pada Bagian Umum, Sekretariat, Badan Pelaksana Pasar Modal (1978 – 1983)
2. Pelaksana pada Bagian Pengawasan Perdagangan Efek, Biro Pembinaan Bursa dan Perantara, Badan Pelaksana Pasar Modal (1983 – 1988)
3. Pelaksana pada Bagian Pendaftaran Emisi, Biro Pendaftaran Emisi & Akuntansi, Badan Pelaksana Pasar Modal (1988 – 1989)
4. Kepala Subbagian Penelitian Emisi, Bagian Pendaftaran Emisi, Biro Pendaftaran Emisi dan Akuntansi, Badan Pengawas Pasar Modal (1989 – 1991)

Career History

1. Officer in General Affairs Unit, Secretariat, Stock Market Managing Agency (1978 – 1983)
2. Officer in Securities Trading Supervisory Unit, Stock Exchange and Brokerage Development Bureau, Stock Market Managing Agency (1983 – 1988)
3. Officer in Underwriting Registration, Underwriter Registration & Accounting Bureau, Stock Market Managing Agency (1988 – 1989)
4. Head of Underwriting Research, Underwriter Registration Unit, Underwriter Registration & Accounting Bureau, Stock Market Managing Agency (1989 – 1991)



5. Kepala Subbagian Emisi Produksi Barang Pabrikan I, Bagian Perusahaan Produksi Barang Pabrikan, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan II, Badan Pengawas Pasar Modal (1991– 1997)
6. Kepala Subbagian Penelaahan Keterbukaan Usaha Barang Pabrikan, Bagian Usaha Barang Pabrikan, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan II, Badan Pengawasan Pasar Modal (1997 – 1999)
7. Kepala Bagian Usaha Barang Pabrikan, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan II, Badan Pengawas Pasar Modal (1999– 2000)
8. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Keterbukaan Emiten dan Perusahaan, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal (2000-2001)
9. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Transaksi dan Lembaga Efek, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal (2001 – 2004)
10. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Emiten dan Perusahaan Publik Sektor Riil, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal (2004 – 2006)
11. Kepala Bagian Pemeriksaan dan Penyidikan Emiten dan Perusahaan Publik Sektor Riil, Biro Pemeriksaan dan Penyidikan, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (2006 –2008)
12. Kepala Bagian Pemantauan Perusahaan Perdagangan dan Perhubungan, Biro Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa, Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (2009 – 2012)
13. Kepala Divisi Pemantauan Perusahaan Perdagangan dan Perhubungan, Direktorat Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa, Otoritas Jasa Keuangan (2012 – 2014)
14. Deputi Direktur Pemantauan Perusahaan Sektor Jasa, Direktorat Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B, Otoritas Jasa Keuangan (2014 – 2015)
15. Plt. Direktur Lembaga dan Profesi Penunjang Pasar Modal, Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B, Otoritas Jasa Keuangan (2015 – 2016)
16. Direktur Penilaian Keuangan Perusahaan Sektor Jasa, Departemen Pengawasan Pasar Modal 2B, Otoritas Jasa Keuangan (2016 – 2017)
5. Head of Manufacturing Goods Production Underwriter Sub-Unit I, Manufacturing Goods Production Company Unit, Corporate Finance Assessment Bureau II, Stock Market Supervisory Agency (1991 – 1997)
6. Head of Manufacturing Goods Business Disclosure Review, Manufacturing Goods Business Unit, Corporate Finance Assessment Bureau II, Stock Market Supervisory Agency (1997 – 1999)
7. Head of Manufacturing Goods Business Unit, Corporate Finance Assessment II, Stock Market Supervisory Agency (1999 – 2000)
8. Head of Issuer and Corporate Audit and Disclosure Investigation Unit, Audit and Investigation Bureau, Stock Market Supervisory Agency (2000 – 2001)
9. Head of Transaction and Securities Agency Audit and Investigation Unit, Audit and Investigation Bureau, Stock Market Supervisory Agency (2001 – 2004)
10. Head of Issuer and Public Company Audit and Investigation Unit, Audit and Investigation Unit, Stock Market Supervisory Agency (2004 – 2006)
11. Head of Issuer and Public Company Audit and Investigation Unit for Real Sector, Audit and Investigation Unit, Stock Market and Financial Institution Supervisory Agency (2006 – 2008)
12. Head of Trading and Transportation Company Monitoring Unit, Corporate Finance Audit Bureau for Services Sector, Stock Market and Financial Institution Supervisory Agency (2008 – 2012)
13. Head of Monitoring Division of Trading and Transportation Companies, Directorate of Financial Assessment of Service Sector Companies, Financial Services Authority (2012 – 2014)
14. Deputy to Director of Service Sector Company Monitoring, Director of Corporate Finance Audit for Service Sector, Stock Market Supervisory Department 2B, Financial Service Authority (2014 – 2015)
15. Act. Director of Stock Market Supporting Institution and Profession, Department of Stock Market Supervision 2B, Financial Service Authority (2015 – 2016)
16. Director of Service Sector Company Financial Audit, Department of Stock Market Supervision 2B, Financial Service Authority (2016 – 2017)



- | | |
|---|--|
| 17. Komisaris Independen PT Avia Avian (2018-2020) | 17. Independent Commissioner PT Avia Avian Tbk (2018 – 2020) |
| 18. Komisaris Independen PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. (2018-saat ini) | 18. Independent Commissioner PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2018 – now) |
| 19. Komisaris Independen PT Kelola Mina Laut Tbk. (2018-2019) | 19. Independent Commissioner PT Kelola Mina Laut Tbk (2018 – 2020) |
| 20. Komisaris Independen PT Surya Fajar Sekuritas (2018-saat ini) | 20. Commissioner PT Surya Fajar Capital Sekuritas (2018 – now) |
| 21. Komisaris Independen PT Bursa Akselerasi Indonesia (2018) | 21. Commissioner PT Bursa Akselerasi Indonesia (2018 – 2020) |
| 22. Komisaris Independen PT Wilton Makmur Indonesia (PT Renuka Coalindo Tbk.) (2018 – saat ini) | 22. Independent Commissioner PT Wilton Makmur Indonesia Tbk. (d.h. PT Renuka Coalindo Tbk.) (2018 – now) |
| 23. Anggota Komite Audit PT GarudaFood Putra Putri Jaya Tbk. (2018-saat ini) | 23. Member of the Audit Committee of PT. Garuda Putra Putri Jaya (GarudaFood) since (2018 – now) |
| 24. Pengurus Perkumpulan Pensiunan Pengawas Jasa Keuangan (2019-saat ini) | 24. Management of the Financial Services Supervisory Retirement Association (2017 – now) |
| 25. Anggota Tim Pengkaji Asosiasi Emiten Indonesia (2021 – saat ini) | 25. Member of the Review Team of the Indonesian Issuer 38 Association (AEI) (2020 – now) |
| 26. Komisaris Independen PT. Penta Valent Tbk. (2022 – saat ini) | 26. Independent Commissioner of PT. Penta Valent Tbk. (2022 – now) |
| 27. Komisaris Independen PT. Cahayaputra Asa Keramik Tbk. (2023 – saat ini) | 27. Independent Commissioner of PT. Cahayaputra Asa Keramik Tbk. (2023 – now) |



LAPORAN DIREKSI

REPORT FROM BOARD OF DIRECTORS





PARA PEMEGANG SAHAM DAN STAKEHOLDERS YANG KAMI HORMATI,

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya, serta kepada seluruh direksi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Perseroan) yang telah bekerja dengan dedikasi tinggi, sehingga Perseroan mampu melalui tahun 2023 yang penuh tantangan dengan pencapaian kinerja yang memuaskan.

Kami melihat tahun 2023 sebagai momentum penting bagi para pengembang properti dan juga bagi Perseroan. Meskipun dihadapkan pada berbagai perubahan, Perseroan terus berinovasi dan berkembang dengan menghadirkan proyek berkualitas dan layanan yang memuaskan bagi konsumen. Kami meyakini bahwa setiap era membawa momentum dan peluang penting yang memberikan *multiplier effect* bagi Perseroan.

Seluruh anggota Perseroan telah memanfaatkan setiap momentum yang ada sebagai peluang untuk meningkatkan kualitas produk dan layanan, serta pertumbuhan usaha yang berkelanjutan. Dengan terus mengedepankan nilai-nilai Perseroan, Customer Focus, Integritas, Teamwork, dan Agility (CINTA), Perseroan mampu memberikan nilai tambah bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan. Kami terus mengamati dinamika kondisi ekonomi, sosial-politik, perubahan pasar, dan daya beli konsumen sebagai pertimbangan penting dalam upaya kami untuk menciptakan produk dan layanan yang berkualitas.

Melalui kesempatan ini, saya dengan senang hati menyampaikan Laporan Tahunan Perseroan tahun 2023 yang menunjukkan hasil kinerja usaha yang memuaskan.

TO OUR RESPECTED SHAREHOLDERS AND STAKEHOLDERS,

We express our gratitude to the God Almighty for His blessings and grace, and to the entire board of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (the Company) for their high dedication, enabling the Company to navigate through the challenging year of 2023 with satisfactory performance achievements.

We perceive 2023 as a crucial momentum for property developers and also for the Company. Despite facing various changes, the Company continues to innovate and grow by delivering quality projects and satisfying services to consumers. We believe that every era brings important momentum and opportunities that provide a multiplier effect for the Company.

All members of the Company have utilized every available momentum as an opportunity to enhance the quality of products and services, as well as sustainable business growth. By consistently upholding the Company's values of Customer Focus, Integrity, Teamwork, and Agility (CINTA), the Company is able to add value to shareholders and stakeholders. We continue to observe the dynamics of economic conditions, socio-political situations, market changes, and consumer purchasing power as crucial considerations in our efforts to create quality products and services.

Through this opportunity, I am pleased to present the Company's Annual Report for the year 2023, demonstrating satisfactory business performance outcomes.

BELINDA NATALIA

Direktur Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
President Director PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk



KONDISI EKONOMI DAN INDUSTRI TAHUN 2023: MENANGKAL TANTANGAN, MENGGENGAM PELUANG

Tahun 2023 diwarnai berbagai tantangan ekonomi global, seperti disrupsi rantai pasok, ketegangan geopolitik, risiko inflasi, hingga perubahan iklim. Di tengah badai yang menerjang, Indonesia menunjukkan ketangguhannya dengan mencapai pertumbuhan ekonomi 5,05%, meskipun sedikit lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya 2022 (5,31%).

Sektor *real estate* pun tak luput dari gejolak. Permintaan properti komersial, seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen sewa, hotel, dan lahan industri relatif stabil dengan pertumbuhan kategori sewa mencapai 1,91% (yoy) dan kategori jual sebesar 0,34% (yoy). Namun, segmen pergudangan dan lahan industri menunjukkan ketahanan, sedangkan sektor perkantoran dan perhotelan mulai menunjukkan pemulihan.

Direksi Tanrise Property dengan sigap mencermati situasi ini. Kami menangkai tantangan menjadi sebuah peluang untuk terus berinovasi dan mengembangkan portofolio produk. Kami pun berani mengeksplorasi segmen produk baru yang selaras dengan kompetensi inti Perseroan, yaitu inovasi yang berkelanjutan.

KINERJA PERSEROAN: MENDULANG PRESTASI, RAJUT MASA DEPAN

Berkat dukungan penuh para stakeholders, Perseroan menorehkan prestasi gemilang di tahun 2023. Salah satunya berhasil menyelesaikan serah terima TritanHub Tahap 2, topping off apartemen Kyo Society, dan akuisisi Taman Dayu di penghujung tahun 2023. Langkah korporasi ini mencerminkan komitmen Perseroan untuk menjadi pengembang properti terpercaya di Indonesia.

Serah terima TritanHub Phase 2 bukan hanya menjadi pencapaian dari sisi infrastruktur, namun juga membuka peluang para pengusaha kecil dan menengah (UKM) dalam menemukan ruang usaha ideal untuk mengembangkan bisnis mereka. Sementara itu, akuisisi Taman Dayu menunjukkan fokus Perseroan untuk masa depan, dengan rencana pengembangan fasilitas commercial, serta pembangunan hotel bintang lima yang akan datang.

ECONOMIC AND INDUSTRY CONDITIONS IN 2023: OVERCOMING CHALLENGES, SEIZING OPPORTUNITIES

The year 2023 was marked by various global economic challenges, such as supply chain disruptions, geopolitical tensions, inflation risks, and climate change. Amidst the storms, Indonesia demonstrated its resilience by achieving a 5.05% economic growth, albeit slightly lower than the previous year's 5.31%.

The real estate sector was not exempt from turbulence. Demand for commercial properties such as offices, shopping centers, rental apartments, hotels, and industrial land remained relatively stable, with rental category growth reaching 1.91% (yoy) and sales category at 0.34% (yoy). However, the warehousing and industrial land segments showed resilience, while the office and hotel sectors began to show signs of recovery.

The Tanrise Property Board of Directors promptly observed this situation. We turned challenges into opportunities to continue innovating and developing our product portfolio. We dared to explore new product segments that align with the Company's core competencies, namely sustainable innovation.

COMPANY PERFORMANCE: ACHIEVING MILESTONES, WEAVING THE FUTURE

Thanks to the full support of stakeholders, the Company achieved remarkable milestones in 2023. One of them was successfully completing the handover of TritanHub Phase 2, topping off the Kyo Society apartments, and acquiring Taman Dayu at the end of 2023. These corporate steps reflect the Company's commitment to becoming a trusted property developer in Indonesia.

The handover of TritanHub Phase 2 was not only an achievement in terms of infrastructure but also opened opportunities for small and medium-sized enterprises (SMEs) to find ideal workspace for their business development. Meanwhile, the acquisition of Taman Dayu demonstrates the Company's focus on the future, with plans for commercial facility development and the upcoming construction of a five-star hotel.



Meskipun diwarnai berbagai tantangan, Perseroan berhasil menunjukkan performa yang gemilang di tahun 2023. Berkat strategi yang tepat dan eksekusi yang solid, Perseroan mencatatkan pendapatan usaha sebesar Rp279,07 Miliar, dengan laba bruto Rp144,04 Miliar, dan laba bersih Rp 15,05 Miliar.

Segmen perhotelan menjadi bintang utama dengan pertumbuhan 22%, menyumbang pendapatan usaha sebesar Rp 189,50 Miliar. Segmen real estate berkontribusi senilai Rp80,90 Miliar, dan segmen perkantoran menunjukkan pertumbuhan 23% dengan kontribusi Rp8,70 Miliar.

Total Aset Perseroan pun mengalami lonjakan signifikan sebesar 18,38% dari Rp2,71 Triliun menjadi Rp3,21 Triliun. Kenaikan ini didorong oleh strategi investasi saham yang tepat dan optimisme Perseroan terhadap prospek sektor real estate yang menjanjikan dengan mengakuisisi PT Taman Dayu.

PROSPEK USAHA: OPTIMISME EKONOMI, PELUANG BARU, DAN STRATEGI PERSEROAN

Tahun 2024 membawa angin segar bagi perekonomian Indonesia. Pertumbuhan ekonomi dan politik dalam negeri menunjukkan optimisme, dengan proyeksi ekonomi nasional yang positif. Hal ini dibuktikan oleh PMI Manufacturing Indonesia yang tetap ekspansif pada Desember 2023 dengan skor 52,2, menandakan membaiknya ekonomi nasional dan mendukung target ekonomi masa depan seiring proyeksi perbaikan global.

Di tengah pemulihan ekonomi, berbagai tantangan tak terelakkan. Peningkatan inflasi dan suku bunga juga jadi faktor yang perlu diwaspadai. Meski begitu, kebutuhan masyarakat akan rumah pertama tetap menjadi realitas. Permintaan ini didorong oleh pertumbuhan jumlah keluarga dan pemulihan ekonomi. Program pembangunan 1 juta rumah per tahun oleh Kementerian PUPR menjadi bukti komitmen pemerintah dalam memenuhi kebutuhan ini.

Pemerintah telah mengambil langkah strategis seperti insentif PPN DTP untuk mendukung pertumbuhan industri properti. REI memperkirakan kenaikan harga rumah dan apartemen pasca pemilu 2024. Perseroan akan terus mencermati situasi dan mengambil langkah yang tepat untuk memaksimalkan peluang dan meminimalkan risiko.

Despite various challenges, the Company managed to demonstrate outstanding performance in 2023. Thanks to appropriate strategies and solid execution, the Company recorded a business revenue of Rp279.07 billion, with a gross profit of Rp144.04 billion and a net profit of Rp15.05 billion.

The hospitality segment emerged as the star performer with a 22% growth, contributing business revenue of Rp189.50 billion. The real estate segment contributed Rp80.90 billion, and the office segment showed a 23% growth with a contribution of Rp8.70 billion.

The Company's total assets also experienced a significant surge of 18.38% from Rp2.71 trillion to Rp3.21 trillion. This increase was driven by prudent stock investment strategies and the Company's optimism about the promising real estate sector, as evidenced by the acquisition of PT Taman Dayu.

BUSINESS PROSPECTS: ECONOMIC OPTIMISM, NEW OPPORTUNITIES, AND COMPANY STRATEGIES

2024 brings a breath of fresh air for the Indonesian economy. Domestic economic and political growth indicators show optimism, with positive national economic projections. This is evidenced by Indonesia's Manufacturing PMI remaining expansive in December 2023 with a score of 52.2, indicating an improvement in the national economy and supporting future economic targets amid projected global recovery.

Amidst economic recovery, various challenges are unavoidable. Increasing inflation and interest rates are also factors to be wary of. However, the need for first homes remains a reality. This demand is driven by the growth of family numbers and economic recovery. The Ministry of Public Works and Public Housing's program to build 1 million homes per year is evidence of the government's commitment to meeting this need.

The government has taken strategic steps such as VAT DTP incentives to support property industry growth. REI predicts an increase in house and apartment prices after the 2024 election. The Company will continue to monitor the situation and take appropriate steps to maximize opportunities and minimize risks.



Perseroan siap untuk memanfaatkan peluang yang ada. Ekspansi ke wilayah-wilayah baru yang menjanjikan dan pengembangan area-area baru menjadi strategi utama untuk memperluas sumber pendapatan. Penyelesaian proyek-proyek ekspansi yang sedang berlangsung juga menjadi fokus utama.

PENERAPAN GCG: PONDASI KEBERLANJUTAN DAN DAYA SAING PERSEROAN

Perseroan, sebagai perusahaan publik, menjunjung tinggi komitmen terhadap tata kelola perusahaan yang baik atau *Good Corporate Governance* (GCG). Kepatuhan terhadap regulasi dan legalitas yang clear and clean menjadi landasan utama Perseroan dalam setiap pengembangan properti.

Penerapan GCG secara konsisten merupakan kunci untuk mencapai kinerja yang berkelanjutan. Perseroan terus meningkatkan penerapan GCG secara transparan, efektif, dan efisien. Pada tahun 2023, berbagai upaya dilakukan, seperti pelaksanaan rapat Dewan Komisaris, rapat gabungan Dewan Komisaris dan Direksi, serta peninjauan ulang peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan juga aktif dalam program tanggung jawab sosial perusahaan (CSR) dengan memberikan bantuan renovasi rumah bagi warga sekitar lokasi proyek pembangunan apartemen Kyo Society. Hal ini mencerminkan komitmen Perseroan terhadap keberlanjutan lingkungan dan kesejahteraan masyarakat sekitar.

Ke depannya, Perseroan akan terus meningkatkan dan menyempurnakan mekanisme penerapan GCG. Perseroan meyakini bahwa implementasi GCG yang konsisten dan melebihi standar kepatuhan akan menjadi budaya perusahaan. Hal ini akan meningkatkan eksistensi dan daya saing Perseroan di tengah masifnya persaingan industri.

The Company is ready to seize existing opportunities. Expansion into promising new regions and development of new areas are the main strategies to expand revenue sources. The completion of ongoing expansion projects is also a major focus.

IMPLEMENTATION OF GCG: FOUNDATION FOR COMPANY SUSTAINABILITY & COMPETITIVENESS

As a public company, the Company upholds its commitment to Good Corporate Governance (GCG). Compliance with clear and clean regulations and legality is the Company's main foundation in every property development endeavor.

Consistent implementation of GCG is the key to achieving sustainable performance. The Company continues to improve transparent, effective, and efficient GCG implementation. In 2023, various efforts were made, such as holding Board of Commissioners meetings, joint meetings of the Board of Commissioners and Directors, and reviewing applicable regulations.

The Company is also active in corporate social responsibility (CSR) programs by providing home renovation assistance to residents around the Kyo Society apartment construction project site. This reflects the Company's commitment to environmental sustainability and the welfare of surrounding communities.

In the future, the Company will continue to enhance and perfect GCG implementation mechanisms. The Company believes that consistent and exceeding-standard GCG implementation will become part of the corporate culture. This will enhance the Company's existence and competitiveness amidst intense industry competition.



APRESIASI KEPADA PEMANGKU KEPENTINGAN

Sebagai penutup, kami atas nama Direksi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Perseroan) menyampaikan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada seluruh pemegang saham, Dewan Komisaris, pelanggan setia, mitra bisnis, media, masyarakat luas, dan pemangku kepentingan lainnya atas dukungan yang telah diberikan sepanjang tahun 2023.

Tak lupa kami juga ingin memberikan apresiasi kepada seluruh karyawan yang telah *all out* dalam menunjukkan dedikasi dan kontribusi untuk mencapai target bersama. Pertumbuhan kinerja Perseroan tidak lepas dari dukungan mereka.

Kami yakin, dengan berbekal komitmen, dukungan, serta kerjasama yang berkelanjutan dari berbagai pihak, Perseroan akan terus menghadirkan produk-produk inovatif yang dapat memberikan *added value* bagi konsumen dan pemegang saham. Sehingga, Perseroan dapat terus melangkah maju dan bertumbuh menjadi perusahaan properti terpercaya di Indonesia.

APPRECIATION TO STAKEHOLDERS

In conclusion, on behalf of the Board of Directors of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (the Company), we express our highest appreciation to all shareholders, the Board of Commissioners, loyal customers, business partners, media, the wider community, and other stakeholders for their support throughout the year 2023.

We also want to express our appreciation to all employees who have shown dedication and contribution to achieving shared targets. The Company's performance growth is inseparable from their support.

We believe that with the commitment, support, and sustained cooperation from various parties, the Company will continue to deliver innovative products that provide added value to consumers and shareholders. Thus, the Company can continue to move forward and grow into a trusted property company in Indonesia.

BELINDA NATALIA

Direktur Utama
President Director





PROFIL DIREKSI

PROFILE OF BOARD OF DIRECTORS



BELINDA NATALIA

Direktur Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk
President Director PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk

Kewarganegaraan / Nationality:

INDONESIA

Tanggal Lahir / Date of Birth:

21 DESEMBER 1982

Riwayat Pendidikan / Educational Background:

Bachelor of Chemical Engineering Curtin University Perth Western Australia tahun 2003

Bachelor of Chemical Engineering Curtin University Perth Western Australia 2003

Riwayat Pekerjaan

1. Direktur PT Megadepo Indonesia (2004 – sekarang)
2. Wakil Direktur PT Sariguna Primatirta (2004 – 2007)
3. Komisaris PT Sentralsari Primasentosa (2006 – 2008)
4. Direktur PT Sariguna Primatirta (2007 – 2016)
5. Komisaris PT Voda Indonesia (2008 – sekarang)
6. Direktur Utama PT Sanutama Sentral Sentosa (2008 – sekarang)
7. Direktur Utama PT Sarinabati Husada (2008 – sekarang)

Career History:

1. Director of PT Megadepo Indonesia (2004 – present)
2. Deputy Director of PT Sariguna Primatirta (2004 – 2007)
3. Commissioner of PT Sentralsari Primasentosa (2006 – 2008)
4. Director of PT Sariguna Primatirta (2007 – 2016)
5. Commissioner of PT Voda Indonesia (2008 – present)
6. President Director of PT Sanutama Sentral Sentosa (2008 – present)
7. President Director of PT Sarinabati Husada (2008 – present)



- | | |
|--|--|
| 8. Direktur PT Sentralsari Primasentosa (2008 – 2021) | 8. Director of PT Sentralsari Primasentosa (2008 – 2021) |
| 9. Komisaris PT Sentralsari Primasentosa (2021 – sekarang) | 9. Commissioner of PT Sentralsari Primasentosa (2021 – present) |
| 10. Direktur PT Belindo Bintang Buana (2009 – 2012) | 10. Director of PT Belindo Bintang Buana (2009 – 2012) |
| 11. Komisaris PT Belindo Bintang Buana (2021 – sekarang) | 11. Commissioner of PT Belindo Bintang Buana (2021 – present) |
| 12. Direktur PT Millenium Mega Mulia (2009 – 2021) | 12. Director of PT Millennium Mega Mulia (2009 – 2021) |
| 13. Komisaris PT Millenium Mega Mulia (2021 – sekarang) | 13. Commissioner of PT Millennium Mega Mulia (2021 – present) |
| 14. Direktur Utama PT Rodeco Indonesia (2010 – 2021) | 14. President Director of PT Rodeco Indonesia (2010 – 2021) |
| 15. Komisaris PT Rodeco Indonesia (2021 – sekarang) | 15. Commissioner of PT Rodeco Indonesia (2021 – present) |
| 16. Direktur PT Solaris Pratama Indonesia (2010 – 2018) | 16. Director of PT Solaris Pratama Indonesia (2010 – 2018) |
| 17. Direktur Utama PT Tanrise Property Indonesia (2010 – sekarang) | 17. President Director of PT Tanrise Property Indonesia (2010 – present) |
| 18. Direktur Utama PT Vasa Imperial Prima (2010 – 2021) | 18. President Director of PT Vasa Imperial Prima (2010 – 2021) |
| 19. Komisaris PT Vasa Imperial Prima (2021 – sekarang) | 19. Commissioner of PT Vasa Imperial Prima (2021 – present) |
| 20. Direktur PT Tancorp Global Sentosa (2010 – sekarang) | 20. Director of PT Tancorp Global Sentosa (2010 – present) |
| 21. Direktur PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – sekarang) | 21. Director of PT Sentral Indah Primasentosa (2010 – present) |
| 22. Direktur Utama PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011 – sekarang) | 22. President Director of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011 – present) |
| 23. Direktur Utama PT Melindo Millenium Makmur (2011 – 2018) | 23. President Director of PT Melindo Millennium Makmur (2011 – 2018) |
| 24. Komisaris PT Melindo Millenium Makmur (2018 – sekarang) | 24. Commissioner of PT Melindo Millennium Makmur (2018 – present) |
| 25. Direktur PT Solaris Indonesia (2011 – sekarang) | 25. Director of PT Solaris Indonesia (2011 – present) |
| 26. Direktur PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – 2021) | 26. Director of PT Tanrise Jaya Indonesia (2011 – 2021) |
| 27. Komisaris PT Tanrise Jaya Indonesia (2021 – sekarang) | 27. Commissioner of PT Tanrise Jaya Indonesia (2021 – present) |
| 28. Direktur PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – sekarang) | 28. Director of PT Tanrise Mahkota Indah (2011 – present) |
| 29. Direktur PT Global Wisata Paradise (2011 – sekarang) | 29. Director of PT Global Wisata Paradise (2011 – present) |
| 30. Komisaris PT De Vasa Indonesia (2012 – sekarang) | 30. Commissioner of PT De Vasa Indonesia (2012 – present) |
| 31. Komisaris PT Samudera Raya Sentosa (2012 – sekarang) | 31. Commissioner of PT Samudera Raya Sentosa (2012 – present) |
| 32. Direktur Utama PT Belindo Bintang Buana (2012 – 2018) | 32. President Director of PT Belindo Bintang Buana (2012 – 2018) |
| 33. Direktur Utama PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni (2012 – sekarang) | 33. President Director of PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni (2012 – present) |



- | | |
|---|---|
| 34. Direktur Utama PT Target Sukses Properti (2012 – sekarang) | 34. President Director of PT Target Sukses Properti (2012 – present) |
| 35. Direktur PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 35. Director of PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 36. Direktur PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – 2021) | 36. Director of PT Bahtera Tiara Gemilang (2012 – 2021) |
| 37. Komisaris PT Bahtera Tiara Gemilang (2021 – sekarang) | 37. Commissioner of PT Bahtera Tiara Gemilang (2021 – present) |
| 38. Direktur PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 38. Director of PT Berkat Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 39. Direktur PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – sekarang) | 39. Director of PT Karya Sukses Makmur Sentosa (2012 – present) |
| 40. Direktur PT Platinum Surya Abadi Sentosa (2012 – 2016) | 40. Director of PT Platinum Surya Abadi Sentosa (2012 – 2016) |
| 41. Direktur PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2012) | 41. Director of PT Samudera Raya Sentosa (2012 – 2012) |
| 42. Direktur PT Surya Mahkota Mulia Abadi (2012 – 2020) | 42. Director of PT Surya Mahkota Mulia Abadi (2012 – 2020) |
| 43. Direktur Utama PT Tanly Internasional Manajemen (2013 – 2017) | 43. President Director of PT Tanly Internasional Management (2013 – 2017) |
| 44. Direktur PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) | 44. Director of PT Kencana Tiara Gemilang (2013 – 2014) |
| 45. Direktur PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015) | 45. Director of PT Surya Lautan Sentosa (2013 – 2015) |
| 46. Komisaris PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – sekarang) | 46. Commissioner of PT Kencana Tiara Gemilang (2014 – present) |
| 47. Direktur Utama PT Avione Surya Cemerlang (2015 – sekarang) | 47. President Director of PT Avione Surya Cemerlang (2015 – present) |
| 48. Direktur Utama PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – sekarang) | 48. President Director of PT Integra Sukses Sinergi Optima (2015 – present) |
| 49. Direktur Utama PT Ragam Tangguh Fortindo (2015 – 2020) | 49. President Director of PT Ragam Tangguh Fortindo (2015 – 2020) |
| 50. Direktur Utama PT Tancorp Abadi Nusantara (2015 – sekarang) | 50. President Director of PT Tancorp Abadi Nusantara (2015 – present) |
| 51. Direktur PT Tancorp Global Abadi (2015 – sekarang) | 51. Director of PT Tancorp Global Abadi (2015 – present) |
| 52. Direktur PT Suryarini Samudra Sejati (2015 – sekarang) | 52. Director of PT Suryarini Samudra Sejati (2015 – present) |
| 53. Komisaris PT Cosmar (2016 – sekarang) | 53. Commissioner of PT Cosmar (2016 – present) |
| 54. Direktur Utama PT Sariguna Primatirta Tbk (2016 – 2023) | 54. President Director of PT Sariguna Primatirta Tbk (2016 – 2023) |
| 55. Direktur Utama PT Tanobel Sehat Nutrisi (2016 – sekarang) | 55. President Director of PT Tanobel Sehat Nutrition (2016 – present) |
| 56. Direktur PT Herbal Husada Indonesia (2016 – sekarang) | 56. Director of PT Herbal Husada Indonesia (2016 – present) |
| 57. Direktur Utama PT Otentik Rasa Indonesia (2016 – 2020) | 57. President Director of PT Authentic Rasa Indonesia (2016 – 2020) |
| 58. Komisaris PT Sekawan Kosmetik Wasantara (2017 – sekarang) | 58. Commissioner of PT Sekawan Cosmetics Wasantara (2017 – present) |



- | | |
|--|---|
| 59. Direktur PT Tanly Internasional Manajemen (2017 – 2018) | 59. Director of PT Tanly Internasional Management (2017 – 2018) |
| 60. Direktur PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – sekarang) | 60. Director of PT Tanly Wisata Indonesia (2017 – present) |
| 61. Direktur PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – sekarang) | 61. Director of PT Tanly Wisata Nusantara (2017 – present) |
| 62. Direktur PT Tancorp Investama Mulia (2018 – sekarang) | 62. Director of PT Tancorp Investama Mulia (2018 – present) |
| 63. Komisaris PT Prambanan Bizland Indonesia (2020 – sekarang) | 63. Commissioner of PT Prambanan Bizland Indonesia (2020 – present) |
| 64. Direktur PT Idea Cloud Indonesia (2021 – sekarang) | 64. Director of PT Idea Cloud Indonesia (2021 – present) |
| 65. Komisaris PT Bromo Alam Sentosa (2022 – Sekarang) | 65. Commissioner of PT Bromo Alam Sentosa (2022 – Present) |
| 66. Komisaris PT Pesona Alam Bunaken (2023 – Sekarang) | 66. Commissioner of PT Pesona Alam Bunaken (2023 – Present) |
| 67. Komisaris PT Tancorp Surya Sentosa (2021-sekarang) | 67. Commissioner of PT Tancorp Surya Sentosa (2021-present) |
| 68. Direktur Utama PT Tancorp Mega Buana (2022-sekarang) | 68. President Director of PT Tancorp Mega Buana (2022-present) |
| 69. Direktur Utama PT Kobin Keramik Industri (2022-sekarang) | 69. President Director of PT Kobin Keramik Industri (2022-present) |
| 70. Direktur PT Tancorp Bangun Indonesia (2022-sekarang) | 70. Director of PT Tancorp Bangun Indonesia (2022-present) |
| 71. Direktur Utama PT Taman Dayu (2023-sekarang) | 71. President Director of PT Taman Dayu (2023 – present) |



HERLIANI PRAYOGO

Direktur
Director

Kewarganegaraan / Nationality:
INDONESIA

Tanggal Lahir / Date of Birth:
22 FEBRUARI 1974

Riwayat Pendidikan / Educational Background:
STIE Malangkucecwara Malang (1996)
STIE Malangkucecwara Malang in 1996

Riwayat Pekerjaan:

Career History

1. Supervisor Keuangan dan Akuntansi PT Green Food (2003 – 2009)
2. Manajer Keuangan dan Akuntansi PT Millenium Mega Mulia (2009 – 2017) (2009 - 2017)
3. Direktur PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2017 – sekarang)
4. Direktur Utama PT Rodeco Indonesia (2021 – sekarang)
5. Direktur Utama PT Tanrise Jaya Indonesia (2021 – sekarang)
6. Direktur Utama PT Millenium Mega Mulia (2021 – sekarang)

1. Finance and Accounting Supervisor at PT Green Food (2003 – 2009)
2. Finance and Accounting Manager of PT Millennium Mega Mulia (2009 – 2017)
3. Director of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2017 – present)
4. President Director of PT Rodeco Indonesia (2021-present)
5. President Director of PT Tanrise Jaya Indonesia (2021 – present)
6. President Director of PT Millennium Mega Mulia (2021 – present)



- | | |
|--|--|
| 7. Direktur Utama PT Bahtera Tiara Gemilang (2021 – sekarang) | 7. President Director of PT Bahtera Tiara Gemilang (2021 – present) |
| 8. Direktur PT Prambanan Bizland Indonesia (2019 – 2021) | 8. Director of PT Prambanan Bizland Indonesia (2019 – 2021) |
| 9. Direktur Utama PT Prambanan Bizland Indonesia (2021 – sekarang) | 9. President Director of PT Prambanan Bizland Indonesia (2021 – present) |
| 10. Direktur PT Belindo Bintang Buana (2021 – sekarang) | 10. Director of PT Belindo Bintang Buana (2021 – present) |
| 11. Direktur PT Tanrise Indonesia (2020 – sekarang) | 11. Director of PT Tanrise Indonesia (2020 – present) |
| 12. Direktur PT Vasa Imperial Prima (2021 – sekarang) | 12. Director of PT Vasa Imperial Prima (2021 – present) |
| 13. Direktur PT Tanrise Makmur Sentosa (2020 – sekarang) | 13. Director of PT Tanrise Makmur Sentosa (2020 – present) |
| 14. Direktur PT Target Sukses Properti (2021 – sekarang) | 14. Director of PT Target Sukses Properti (2021 – present) |
| 15. Direktur PT Surya Mahkota Mulia Abadi (2021 – sekarang) | 15. Director of PT Surya Mahkota Mulia Abadi (2021 – present) |
| 16. Direktur PT Bromo Alam Sentosa (2022-sekarang) | 16. Director of PT Bromo Alam Sentosa (2022-present) |
| 17. Direktur PT Pesona Alam Bunaken (2022-sekarang) | 17. Director of PT Pesona Alam Bunaken (2022-present) |





03

KILAS KINERJA

PERFORMANCE HIGHLIGHTS





IKHTISAR KEUANGAN

FINANCIAL HIGHLIGHTS

(dalam jutaan rupiah) / in million rupiah

LAPORAN KEUANGAN	PADA 31 DESEMBER AS OF DECEMBER 31			FINANCIAL STATEMENTS
	2023	2022	2021	
LAPORAN LABA RUGI				STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
Pendapatan Usaha	279.072	319.782	249.103	Revenues
Beban Pokok Pendapatan	-135.025	-157.960	-144.231	Cost of Revenue
Laba Bruto	144.046	161.821	104.871	Gross Profit
Laba Bersih Tahun Berjalan	15.057	35.845	40.965	Profit For The Year
Jumlah Laba Komprehensif	15.057	36.818	41.545	Total Comprehensive Income
Laba Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Entitas Induk	13.013	36.920	50.676	Profit For The Year Attributable to Owner of Parent Entity
Laba Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non-Pengendali	1.777	- 1.075	- 9.711	Profit For The Year Attributable to Non-controlling Interest
Laba Komprehensif Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	13.250	37.877	51.249	Total Comprehensive Income Attributable to Owner of Parent Entity
Laba Komprehensif Yang Dapat Diatribusikan Kepada Kepentingan Non-Pengendali	1.807	- 1.059	- 9.704	Total Comprehensive Income Attributable to Non-controlling interest
LABA PER SAHAM	1	3	5	EARNINGS PER SHARE
POSISI KEUANGAN				FINANCIAL POSITION
Aset Lancar	1.336.023	1.303.768	1.294.835	Current Assets
Aset Tidak Lancar	1.874.681	1.408.393	1.351.717	Non-Current Assets
Total Aset	3.210.704	2.712.161	2.646.552	Total Assets
Liabilitas Jangka Pendek	449.273	120.633	151.015	Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang	323.433	290.112	229.739	Non-current Liabilities
Total Liabilitas	772.706	410.745	380.754	Total Liabilities
Total Ekuitas	2.437.998	2.301.416	2.265.798	Total Equity
RASIO KEUANGAN				FINANCIAL RATIO
Rasio Likuiditas Rasio Lancar	297%	1081%	857%	Liquidity Ratio Current ratio
Rasio Solvabilitas				Solvency Ratio
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas	32%	18%	17%	Debt to Equity Ratio
Rasio Liabilitas terhadap Aset	24%	15%	14%	Net Debt to Equity Ratio
Rasio Profitabilitas				Profitability Ratio
Rasio Laba Bruto terhadap Pendapatan Usaha	52%	51%	42%	Gross Profit Margin
Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha	5%	11%	16%	Net Profit Margin



PERISTIWA PENTING EVENT HIGHLIGHTS

26 JANUARI | JANUARY 2023



Campaign Launching UNTUNG BELI PROPERTI

3 FEBRUARI | FEBRUARY 2023



Synergi Ngopi X ARC 100



3 MARET | MARCH 2023



Voza tower X JCI

25 MEI | MAY 2023



Topping Off



9 JUNI | JUNE 2023



RUPST & PUBEX PT Jaya Sukses Makmur Sentosa

8 JULI | JULY 2023



Opening Show Unit Kyo Society at Gion Market



27 JULI | JULY 2023



Press Release Serah Terima Tritan Hub
Press Release of Tritan Hub Handover

14 OKTOBER | OCTOBER 2023



ARC100 - Join Collaboration X Propnex



30 NOVEMBER | NOVEMBER 2023

PENANDATANGAN DOKUMEN PENGAKUAN ATAS PERJANJIAN JUAL BELI SAHAM BERSYARAT

PT. Taman Dayu & PT. Golf Taman Dayu
Antara HM Sampoerna Group dengan Tancorp Group

Selasa, 30 November 2023

Penandatanganan Dokumen Pengakuan Atas Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat
Signing of Conditional Share Purchase Agreement Document

27 DESEMBER | DECEMBER 2023

SIGNING CEREMONY SHARES SALE AND PURCHASE AGREEMENT OF PT. TAMAN DAYU & PT. GOLF TAMAN DAYU BETWEEN TANCORP GROUP & HM SAMPOERNA GROUP

WISATA HOTEL SURABAYA, 27 DECEMBER 2023

Signing Ceremony Shares Sale And Purchase Agreement



PENGHARGAAN 2023

2023 AWARDS



Build The Love 2023 Tancorp as
Top Growth Revenue



2023 Exquisite Favourite Hotel
Readers Choice



Indonesia's Leading 5-Star
Lifestyle Hotel

Certificate Indonesia's Leading
5-Star Lifestyle Hotel





04

ANALISA & PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT DISCUSSION & ANALYSIS





ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

MANAGEMENT AND DISCUSSION ANALYSIS

Perekonomian nasional Indonesia sepanjang tahun 2023 berhasil menghadapi tekanan dan tumbuh sebesar 5,05 persen, meskipun lebih rendah dibanding capaian tahun 2022 yang mengalami pertumbuhan sebesar 5,31 persen. PDB per kapita Indonesia ditahun 2023 mencapai Rp78,1 juta (atau setara dengan US\$4.919,7); lebih tinggi dari PDB per kapita tahun 2022 sebesar Rp75,9 juta (atau setara dengan US\$4.783,9).

Berdasarkan World Economic Outlook terbitan Januari 2024, IMF memprediksi pertumbuhan global tahun 2023 dan 2024 sebesar 3,1% dan 3,2% dikarenakan mulai terlihat penguatan kinerja di beberapa negara besar sejak akhir 2022 dan mulai meredanya tekanan inflasi dunia yang diprediksi melambat secara gradual di tahun 2024.

Throughout 2023, Indonesia's national economy successfully navigated pressures and grew by 5.05 percent, albeit lower than the 5.31 percent growth achieved in 2022. Indonesia's GDP per capita in 2023 reached Rp78.1 million (or approximately US\$4,919.7), surpassing the 2022 GDP per capita of Rp75.9 million (or approximately US\$4,783.9).

According to the January 2024 World Economic Outlook by the IMF, global growth for 2023 and 2024 is predicted to be 3.1% and 3.2%, respectively, as there are signs of performance strengthening in several major economies since late 2022. Additionally, there is an anticipation of a gradual slowdown in global inflation pressures in 2024.

TINJAUAN INDUSTRI PROPERTI

PROPERTY INDUSTRY OVERVIEW

Pada tahun 2023, sektor properti sendiri juga cenderung stabil jika dibandingkan tahun 2022. Pertumbuhan permintaan properti kategori di Triwulan I 2023 tumbuh sebesar 0,53% lebih rendah dibandingkan Triwulan IV 2022 sebesar 0,76%.

Pada Triwulan II, permintaan properti untuk kategori jual meningkat sebesar 0,58% (yoy). Selanjutnya, pada kategori sewa menunjukkan pertumbuhan sebesar 5,87% melambat dibandingkan 9,35% pada Triwulan sebelumnya. Perlambatan ini disebabkan karena perlambatan pada permintaan hotel, *convention hall*, dan apartemen sewa.

Pada Triwulan III, terjadi percepatan pertumbuhan pada kategori sewa dan jual. Permintaan pasar kategori sewa tumbuh 6,22% dan kategori jual 0,39% lebih tinggi dibandingkan kuartal sebelumnya. Pertumbuhan pada Triwulan III didorong peningkatan permintaan pada segmen lahan industri dan *warehouse*.

Di akhir 2023, Triwulan IV, secara umum permintaan kategori sewa maupun jual tumbuh melambat di angka 1,91% (yoy) dan 0,34% (yoy) jika dibandingkan dengan triwulan sebelumnya. Hal tersebut dipengaruhi oleh terjaganya permintaan pada segmen pergudangan dan lahan industri.

In 2023, the property sector itself also tended to remain stable compared to 2022. Demand growth for property categories in the first quarter of 2023 increased by 0.53%, which was lower than the 0.76% growth in the fourth quarter of 2022.

In the second quarter, demand for sale category properties increased by 0.58% (year over year). Furthermore, in the rental category, growth slowed to 5.87% compared to 9.35% in the previous quarter. This deceleration was due to a slowdown in demand for hotels, convention halls, and rental apartments.

In the third quarter, there was an acceleration in growth in both rental and sale categories. Market demand for the rental category grew by 6.22%, and the sale category increased by 0.39% compared to the previous quarter. Growth in the third quarter was driven by an increase in demand in the industrial land and warehouse segments.

At the end of 2023, in the fourth quarter, overall demand for both rental and sale categories slowed to 1.91% (year over year) and 0.34% (year over year) respectively compared to the previous quarter. This was influenced by sustained demand in the warehouse and industrial land segments.



TINJAUAN OPERASIONAL

OPERATIONAL REVIEW

KINERJA OPERASI PER SEGMENT

Per 31 Desember 2023, kinerja segmen-segmen usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam jutaan rupiah) / (in million rupiah)

PENDAPATAN USAHA REVENUES	2023	PORSI TERHADAP PENDAPATAN PORTION TO REVENUES	2022	+/(-)	GROWTH
Penjualan dari / Sales from:					
Apartemen /Apartment	3.791	1%	47.174	-43.383	-92%
Gudang dan rumah toko / Warehouse and shophouses	26.512	10%	66.167	-39.655	-60%
Townhouses	18.595	7%	27.580	-8.985	-33%
Tanah / Land	13.280	5%	0	13.280	
Pendapatan dari / Revenues from:					
Hotel	189.423	68%	155.652	33.771	22%
Sewa gudang dan rumah toko / Warehouses and shophouses rent	27.471	10%	23.209	4.262	18%
Total	279.072	100%	319.782	-40.710	-13%

Pada tahun 2023, Perseroan membukukan penjualan sebesar Rp279.072 juta, dibandingkan Rp319.782 juta pada tahun 2022.

Penjualan *apartment*, gudang dan rumah toko, dan *townhouse* pada tahun 2023 mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun 2022 menjadi Rp3.791 juta, Rp26.512 juta, dan Rp18.595 juta.

Pendapatan sewa naik 18% dari Rp 23.209 juta di tahun 2022 menjadi Rp279.072 juta di tahun 2023.

Pendapatan hotel naik 22% pada tahun 2023, dari Rp155.652 juta menjadi Rp189.423 juta di tahun 2023.

Pendapatan hotel dan sewa gudang dan rumah toko meningkat karena pertumbuhan aktivitas perekonomian dan aktivitas *meeting, incentive, convention, and exhibition* (MICE) baik berskala nasional maupun regional.

OPERATIONAL PERFORMANCE PER SEGMENT

As of 31 December 2023, the performance of the Company's business segments is as follows:

In 2023, the Company recorded sales amounting to Rp279,072 million, compared to Rp319,782 million in 2022.

Sales of apartments, warehouses and shop houses, and townhouses in 2023 experienced a decline compared to 2022, reaching Rp3,791 million, Rp26,512 million, and Rp18,595 million, respectively.

Rental income increased by 18% from Rp23,209 million in 2022 to Rp279,072 million in 2023.

Hotel revenue increased by 22% in 2023, from Rp155,652 million to Rp189,423 million.

The increase in hotel and rental income was due to the growth of economic activities and meetings, incentives, conventions, and exhibitions (MICE) activities both at national and regional scales.



2023

SEGMENT GEOGRAFIS GEOGRAPHIC SEGMENT (DALAM JUTAAN) (IN MILLION)	SURABAYA	SIDOARJO	MALANG	BANDUNG	BALI	GRESIK	MEDAN	JEMBER	ELIMINASI	JUMLAH
Pendapatan usaha Revenues	203.977	35.348	9.788	3.942	6.119	18.595	103	1.200		279.072
Porsi Terhadap Pendapatan Portion to Revenues	73,09%	12,67%	3,51%	1,41%	2,19%	6,66%	0,04%	0,43%		100,00%

2022

SEGMENT GEOGRAFIS GEOGRAPHIC SEGMENT (DALAM JUTAAN) (IN MILLION)	SURABAYA	SIDOARJO	MALANG	BANDUNG	BALI	GRESIK	MEDAN	JEMBER	ELIMINASI	JUMLAH
Pendapatan usaha Revenues	200.127	73.769	9.332	4.032	3.649	27.430	243	1.200		319.782
Porsi terhadap pendapatan Portion to Revenues	62,58%	23,07%	2,92%	1,26%	1,14%	8,58%	0,08%	0,38%		100,00%

Secara geografis, proyek Perseroan di Surabaya pada tahun 2023 memberikan kontribusi terbesar dengan pendapatan sebesar Rp 203.977 juta atau 73,09%.

Kontribusi terbesar kedua adalah proyek Perseroan di Sidoarjo yang memberikan kontribusi sebesar Rp35.348 juta atau 12,67%.

Kontribusi terbesar ke tiga adalah proyek di Gresik sebesar Rp18.595 juta atau 6,66%. Berikutnya adalah proyek Malang sebesar Rp9.788 juta atau 3,51%, Bali sebesar Rp6.119 juta atau 2,19%, Bandung sebesar Rp3.942 juta atau 1,41%, dan proyek di Jember dan Medan sebesar Rp1.200 juta atau 0,43% dan Rp103 juta atau 0,04%.

Sedangkan nilai penjualan per segmen di tahun 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Geographically, in 2023, the Company's project in Surabaya contributed the most, with revenue amounting to Rp203,977 million or 73.09%.

The second largest contribution came from the Company's project in Sidoarjo, contributing Rp35,348 million or 12.67%.

The third largest contribution was from the project in Gresik, amounting to Rp18,595 million or 6.66%. Following that, the project in Malang contributed Rp9,788 million or 3.51%, Bali contributed Rp6,119 million or 2.19%, Bandung contributed Rp3,942 million or 1.41%, and the projects in Jember and Medan contributed Rp1,200 million or 0.43% and Rp103 million or 0.04%, respectively.

Meanwhile, the sales value per segment in 2023 and 2022 is as follows:



(dalam jutaan rupiah) / (in million rupiah)

2023

KETERANGAN DESCRIPTION	REAL ESTAT REAL ESTATE	PERHOTELAN HOTEL	PERKANTORAN OFFICE	ELIMINASI ELIMINATION	KONSOLIDASI CONSOLIDATED
Pendapatan usaha Revenues	80.890	189.499	8.683		279.072
Beban pokok pendapatan Cost of Revenue	-22.793	-108.833	-3.399		-135.025
Laba Bruto Gross Profit	58.097	80.666	5.284		144.047
Laba Bruto (%) Gross Profit (%)	72%	43%	61%		52%

2022

KETERANGAN DESCRIPTION	REAL ESTAT REAL ESTATE	PERHOTELAN HOTEL	PERKANTORAN OFFICE	ELIMINASI ELIMINATION	KONSOLIDASI CONSOLIDATED
Pendapatan usaha Revenues	157.071	155.652	7.059		319.782
Beban pokok pendapatan Cost of Revenue	-65.005	-90.723	-2.233		-157.961
Laba Bruto Gross Profit	92.066	64.929	4.826		161.821
Laba Bruto (%) Gross Profit (%)	59%	42%	68%		51%

Dari data di atas nampak bahwa pendapatan usaha segmen *real estate* pada tahun 2023 sebesar Rp80.890 juta. Segmen perhotelan mengalami kenaikan sebesar 22% dari Rp155.652 juta tahun 2022 menjadi Rp189.499 juta di tahun 2023. Kemudian sektor perkantoran juga mengalami peningkatan sebesar 23%, dari Rp7.059 juta di tahun 2022, menjadi Rp8.683 juta di 2023. Kontribusi laba bruto terbesar terhadap profitabilitas Perseroan di tahun 2023 adalah segmen perhotelan.

From the data above, it can be seen that the revenue of the real estate segment in 2023 amounted to Rp80,890 million. The hospitality segment experienced a 22% increase from Rp155,652 million in 2022 to Rp189,499 million in 2023. Then, the office sector also experienced an increase of 23%, from Rp7,059 million in 2022 to Rp8,683 million in 2023. The largest contribution to the Company's profitability in 2023 is from the hospitality segment.



TINJAUAN KINERJA KEUANGAN

FINANCIAL REVIEW

ASET

Jumlah aset Perseroan per 31 Desember 2023 tercatat senilai Rp3.210.704 juta, naik 18% dibandingkan Rp2.712.160 juta pada periode tahun 2022.

ASET (dalam Jutaan) ASSET (in million)	2023	2022	+/(-)	GROWTH
Aset Lancar / Current Assets	1.336.023	1.289.366	46.657	4%
Aset Tidak Lancar / Non-current Assets	1.874.681	1.422.794	451.887	32%
JUMLAH ASET / TOTAL ASSETS	3.210.704	2.712.160	498.544	18%

ASET LANCAR

Aset lancar tercatat sebesar Rp1.336.023 juta, naik 4% dari Rp1.289.366 juta pada tahun sebelumnya.

ASET LANCAR (dalam Jutaan) CURRENT ASSETS (in million)	2023	2022	+/(-)	GROWTH
Kas dan setara kas / Cash and cash equivalents	240.425	284.518	-44.093	-15%
Piutang / Trade receivables	30.961	15.819	15.142	96%
Persediaan / Inventories	1.051.213	978.920	72.293	7%
Uang muka / Advance	13.424	10.109	3.315	33%
Jumlah Aset Lancar / Total Current Assets	1.336.023	1.289.366	46.657	4%

Kenaikan aset lancar terutama disebabkan oleh:

- Piutang naik sebesar Rp15.142 juta atau 96% dari tahun 2022 sebesar Rp15.819 juta menjadi Rp30.961 juta di tahun 2023
- Persediaan naik sebesar Rp72.293 atau 7% dari Rp978.920 juta pada tahun 2022 menjadi Rp1.051.213 juta di tahun 2023.

Sebaliknya, terdapat penurunan aset lancar, yang terdiri dari:

- Kas dan setara kas turun 15% dari Rp284.518 menjadi Rp240.425 di tahun 2023.

ASSET

The Company's total assets as of December 31, 2023 were recorded at Rp3,210,704 million, up 18% compared to Rp2,712,160 million in the 2022 period.

CURRENT ASSETS

Current assets were recorded at Rp1,336,023 million, increased by 4% from Rp1,289,366 million in the previous year.

The increase in current assets is primarily due to:

- Receivables increased by Rp15,142 million or 96% from Rp15,819 million in 2022 to Rp30,961 million in 2023.
- Inventory increased by Rp72,293 million or 7% from Rp978,920 million in 2022 to Rp1,051,213 million in 2023.

Conversely, there was a decrease in current assets, which include:

- Cash and cash equivalents decreased by 15% from Rp284,518 million to Rp240,425 million in 2023.



ASET TIDAK LANCAR

Pada tahun 2023, aset tidak lancar Perseroan sebesar Rp1.874.681 juta, naik 32% dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp1.422.795 juta.

NON-CURRENT ASSETS

In 2023, the Company's non-current assets amounted to Rp1,874,681 million, an increase of 32% compared to 2022 of Rp1,422,795 million.

ASET TIDAK LANCAR (dalam Jutaan) NON-CURRENT ASSETS (in million)	2023	2022	+ / (-)	GROWTH
Investasi pada Entitas Asosiasi Investment with associated entities	577.650	241.330	336.320	139%
Persediaan pada aset real estate Inventories with real estate assets	489.992	399.908	90.084	23%
Properti investasi investment properties for sale	291.995	248.866	43.129	17%
Aset tetap Fixed assets	431.000	438.380	-7.380	-2%
Uang muka pembelian tanah Advances for land purchase	52.385	61.204	-8.819	-14%
Aset tak berwujud Intangible Assets	6.235	2.831	3.404	120%
Aset hak guna Right-of-use assets	948	1.337	-389	-29%
Aset tidak lancar lainnya Other non-current assets	24.476	28.939	-4.463	-15%
Jumlah Aset Tidak Lancar Total Non-Current Assets	1.874.681	1.422.795	451.886	32%

Kenaikan aset tidak lancar disebabkan oleh :

- Investasi pada entitas asosiasi naik dari Rp241.330 juta menjadi Rp577.650 juta pada tahun 2023 atau sebesar 139%, dikarenakan penambahan investasi ke entitas asosiasi.
- Persediaan aset real estate mencapai Rp489.992 juta ditahun 2023, naik 23% dari Rp399.908 juta pada tahun 2022.
- Properti Investasi mencapai Rp291.995 juta, naik 17% dari Rp248.866 juta pada tahun 2022

Penurunan aset tidak lancar disebabkan oleh :

- Uang muka pembelian tanah turun dari Rp61.204 juta pada tahun 2022, menjadi Rp52.385 juta pada tahun 2023 atau turun sebesar 14%.
- Aset tetap turun sebesar Rp 7.380 juta atau 2% dari Rp438.380 juta pada tahun 2022 turun menjadi Rp431.000 juta pada tahun 2022
- Aset tidak lancar lainnya turun dari Rp28.939 juta pada tahun 2022, menjadi Rp24.476 juta pada tahun 2023 atau turun sebesar 15%.

The increase in non-current assets is attributed to:

- Investment in associate entities increased from Rp241,330 million to Rp577,650 million in 2023, a 139% rise, due to additional investments in associate entities.
- Inventory of real estate assets reached Rp489,992 million in 2023, up by 23% from Rp399,908 million in 2022.
- Investment properties reached Rp291,995 million, up by 17% from Rp248,866 million in 2022.

The decrease in non-current assets is attributed to:

- Down payment for land purchases decreased from Rp61,204 million in 2022 to Rp52,385 million in 2023, a decrease of 14%.
- Fixed assets decreased by Rp7,380 million or 2% from Rp438,380 million in 2022 to Rp431,000 million in 2023.
- Other non-current assets decreased from Rp28,939 million in 2022 to Rp24,476 million in 2023, a decrease of 15%.



LIABILITAS

Jumlah liabilitas Perseroan per 31 Desember 2023 tercatat sebesar Rp772.706 juta yang berarti naik 88% dibandingkan tahun 2022 sebesar Rp410.744 juta.

LIABILITIES

The Company's total liabilities as of December 31, 2023 were recorded at Rp772,706 million, an 88% increase compared to 2022 of Rp410,744 million.

LIABILITAS (dalam Jutaan rupiah) LIABILITIES (in million rupiah)	2023	2022	+ / (-)	GROWTH
Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	449.273	120.632	328.641	272%
Liabilitas Jangka Panjang Non-current Liabilities	323.433	290.112	33.321	11%
Jumlah Liabilitas Total Liabilities	772.706	410.744	361.962	88%

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Pada tahun 2023, liabilitas jangka pendek Perseroan tercatat sebesar Rp449.273 juta, meningkat 272% dari tahun 2022 sebesar Rp120.632 juta.

CURRENT LIABILITIES

In 2023, the Company's current liabilities amounted to Rp449,273 million, an increase of 272% from 2022 of Rp120,632 million.

LIABILITAS JANGKA PENDEK (dalam Jutaan) CURRENT LIABILITIES (in million)	2023	2022	+ / (-)	GROWTH
Utang bank jangka pendek Short-term bank debt	294.699		294.699	
Utang usaha Trade Payables	37.818	35.928	1.890	5%
Utang lain lain Other payables	5.150	3.356	1.794	53%
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka Advances on sales and income	65.434	47.040	18.394	39%
Utang pajak Tax Payables	5.339	7.743	-2.404	-31%
Biaya masih harus dibayar Accrued Expenses	6.559	5.096	1463	29%
Penyisihan untuk penggantian perabot Allowance for furniture replacement	1.876	5.100	-3224	-63%
Liabilitas sewa (jatuh tempo dalam 1 tahun) Lease liability	398	369	29	8%
Utang bank jangka Panjang (jatuh tempo dalam 1 tahun) Long-term bank loans	32.000	16.000	16.000	100%
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek Total Current Liabilities	449.273	120.632	328.641	272%



Kenaikan liabilitas jangka pendek disebabkan oleh:

- Terdapat utang bank jangka pendek sebesar Rp294.699 juta yang tidak ada di tahun sebelumnya
- Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka naik 39% atau naik dari Rp47.040 juta di tahun 2022 menjadi Rp65.434 juta di tahun 2023.
- Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu 1 tahun mengalami kenaikan sebesar 100%, dari Rp16.000 juta di tahun 2022 menjadi Rp32.000 di tahun 2023.

Penurunan liabilitas jangka pendek disebabkan oleh:

- Penyisihan untuk penggantian perabot turun 63% dari Rp5.100 juta tahun 2022 turun menjadi Rp1.876 juta di tahun 2023
- Utang pajak turun 31% dari Rp7.743 juta di tahun 2022 menjadi Rp5.339 juta di tahun 2023

The increase in current liabilities is attributed to:

- The presence of short-term bank loans amounting to Rp294,699 million, which were not present in the previous year.
- Advances from customers and prepaid income increased by 39%, rising from Rp47,040 million in 2022 to Rp65,434 million in 2023.
- Long-term bank loans maturing within 1 year increased by 100%, from Rp16,000 million in 2022 to Rp32,000 million in 2023.

The decrease in current liabilities is attributed to:

- Provision for furniture replacement decreased by 63%, from Rp5,100 million in 2022 to Rp1,876 million in 2023.
- Tax liabilities decreased by 31%, from Rp7,743 million in 2022 to Rp5,339 million in 2023.

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Pada tahun 2023, liabilitas jangka panjang Perseroan sebesar Rp 323.433 juta, naik 11% dari tahun 2022 sebesar Rp 290.112 juta.

NON-CURRENT LIABILITIES

In 2023, the Company's non-current liabilities amounted to Rp 323,433 million, an increase of 11% from 2022 of Rp 290,112 million.

LIABILITAS JANGKA PANJANG (dalam Jutaan) NON-CURRENT LIABILITIES (in million)	2023	2022	+ / (-)	GROWTH
Uang muka penjualan dan pendapatan Advances from sales and income	118.524	74.555	43.969	59%
Liabilitas sewa Lease liability	519	897	-378	-42%
Utang bank jangka panjang Long-term bank loans	203.910	214.000	-10.090	-5%
Estimasi liabilitas atas imbalan kerja Employment benefit liabilities estimation	480	660	-180	-27%
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang Total non-current liabilities	323.433	290.112	33.321	11%

Kenaikan liabilitas jangka panjang disebabkan oleh:

- Uang muka penjualan dan pendapatan jangka panjang naik 59% dari Rp74.555 juta menjadi Rp118.524 juta pada tahun 2023 karena adanya uang muka yang diterima dari pelanggan

Penurunan liabilitas jangka panjang disebabkan oleh:

- Utang bank jangka panjang mengalami penurunan sebesar 5%, dari Rp214.000 juta pada tahun 2022 menjadi Rp203.910 juta pada tahun 2023

The increase in non-current liabilities is attributed to:

- Long-term advances from customers and prepaid income increased by 59%, from Rp74,555 million to Rp118,524 million in 2023 due to advances received from customers.

The decrease in non-current liabilities is attributed to:

- Long-term bank loans decreased by 5%, from Rp214,000 million in 2022 to Rp203,910 million in 2023.



EKUITAS

Per 31 Desember 2023, jumlah ekuitas Perseroan naik 6% atau sebesar Rp136.582 juta dari Rp2.301.416 juta pada tahun 2022 menjadi Rp2.437.998 juta pada tahun 2023.

EQUITY

As of December 31, 2023, the Company's total equity increased by 6% or Rp136,582 million from Rp2,301,416 million in 2022 to Rp2,437,998 million in 2023.

EKUITAS (dalam Jutaan) EKUITAS (in million)	2023	2022	+ / (-)	GROWTH
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan ke pemilik induk Equity attributable to owners of parent entity	1.094.500	1.094.500	0	0%
Tambahan Modal disetor Additional Paid-in Capital	567.897	567.897	0	0%
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak Mismatch of subsidiary equity change transaction	20.617	19.227	1.390	7%
Saldo Laba Retained Earnings	380.340	367.090	13.250	4%
Kepentingan Non-Pengendali Non-controlling interest	374.644	252.702	121.942	48%
Jumlah Ekuitas Total Equity	2.437.998	2.301.416	136.582	6%

PENDAPATAN

Penjualan bersih yang berhasil dicapai Perseroan di tahun 2023 yakni sebesar Rp Rp279.072 juta, sedangkan tahun 2022 sebesar Rp319.782 juta yang merefleksikan kinerja penjualan segmen-segmen usaha Perseroan yang terdiri dari:

Real Estate

Pendapatan *real estate* tahun 2023 sebesar Rp80.890 juta, pada tahun 2022 sebesar Rp76.181 juta karena adanya penurunan penjualan *Apartment*, Gudang dan rumah toko, dan *Townhouse*.

Perkantoran

Pendapatan perkantoran tahun 2023 sebesar Rp 8.683 juta naik sebesar 23% dari tahun 2022 sebesar Rp 7.059 juta

REVENUES

The Company achieved net sales of Rp279,072 million in 2023, compared to Rp319,782 million in 2022, reflecting the sales performance of the Company's business segments, which include:

Real Estate

Revenue from real estate in 2023 amounted to Rp80,890 million, compared to Rp76,181 million in 2022 due to a decrease in sales of Apartments, Warehouses and shop houses, and Townhouses.

Office Spaces

Revenue from office spaces in 2023 amounted to Rp8,683 million, showing an increase of 23% from Rp7,059 million in 2022.



Hotel

Pendapatan Hotel yang berhasil dicapai ditahun 2023 yakni sebesar Rp 189.499 juta yang berarti menunjukkan kenaikan sebesar 22% dibanding tahun 2022 yaitu sebesar Rp 155.652 juta. Hal ini dikarenakan meningkatnya kegiatan perekonomian dan pergerakan usaha pada segmen pariwisata.

BEBAN

Beban pokok pendapatan di tahun 2023 sebesar Rp 135.025 juta menunjukkan penurunan sebesar 15% dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar Rp157.960 juta. Kenaikan ini seiring dengan penurunan penjualan pada segmen apartemen, gudang dan rumah toko, serta *townhouse*.

Beban umum & administrasi pada tahun 2023 yakni sebesar Rp98.433 juta yang berarti naik sebesar 7% dibandingkan beban umum & administrasi tahun 2022 yaitu sebesar Rp92.238 juta.

Beban keuangan pada tahun 2023 sebesar Rp18.607 juta atau naik 40% dari tahun 2022 yaitu sebesar Rp13.325 juta.

Pendapatan atas laba entitas pada tahun 2023 sebesar Rp10.390 juta atau naik 23% dari tahun 2022 yaitu sebesar Rp8.471 juta.

Pendapatan bunga pada tahun 2023 sebesar Rp9.442 juta atau turun 21% dari tahun 2022 sebesar Rp11.941 juta.

Lain-lain pada tahun 2023 sebesar Rp 921 juta atau meningkat dibandingkan dengan tahun 2022 yakni sebesar negatif Rp5.264 juta.

LABA RUGI

Perseroan telah berhasil membukukan laba bersih pada tahun 2023 sebesar Rp15.747 juta yang berarti menunjukkan penurunan sebesar 56% dari 2022 yakni sebesar Rp35.980 juta.

Hotel

Hotel revenue achieved in 2023 amounted to Rp189,499 million, representing a 22% increase from Rp155,652 million in 2022. This is attributed to the increased economic activity and business movements in the tourism segment.

EXPENSES

The cost of goods sold in 2023 amounted to Rp135,025 million, showing a decrease of 15% compared to Rp157,960 million in 2022. This increase is in line with the decrease in sales in the apartment, warehouse, and shop house segments.

General and administrative expenses in 2023 amounted to Rp98,433 million, representing a 7% increase compared to Rp92,238 million in 2022.

Financial expenses in 2023 amounted to Rp18,607 million, an increase of 40% from Rp13,325 million in 2022.

Income from equity interests in 2023 amounted to Rp10,390 million, an increase of 23% from Rp8,471 million in 2022.

Interest income in 2023 amounted to Rp9,442 million, a decrease of 21% from Rp11,941 million in 2022.

Other income in 2023 amounted to Rp921 million, an increase compared to the negative Rp5,264 million in 2022.

PROFIT OR LOSS

The Company has managed to book a net profit in 2023 of Rp15,747 million, a decrease of 56% from 2022 which amounted to Rp35,980 million.



LAPORAN LABA RUGI (dalam jutaan) STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS (in million)	2023	2022	+/(-)	GROWTH
Pendapatan Usaha Revenues	279.072	319.782	-40.710	-13%
Beban Pokok Pendapatan Cost of Revenue	-135.025	-157.960	22.935	-15%
Laba Bruto / Gross Profit	144.047	161.822	-17.775	-11%
Beban Penjualan Selling Expenses	-26.067	-26.653	586	-2%
Beban umum dan administrasi General and Administration Expenses	-98.433	-92.238	-6.195	7%
Beban keuangan Financial Costs	-18.607	-13.325	-5282	40%
Bagian atas laba Entitas Shared on Associated Entity income	10.390	8.472	1918	23%
Pendapatan bunga Interest income	9.442	11.941	-2.499	-21%
Lain-lain – bersih Others – net	921	-5.264	6.185	526400%
Laba Sebelum beban Pajak penghasilan Income before income tax expenses	21.693	44.755	-23.062	-52%
Beban Pajak Penghasilan Income tax expenses	-5.946	-8.775	2.829	-32%
Laba Bersih Net Profit	15.747	35.980	-20.233	-56%

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

ARUS KAS (dalam jutaan) CASH FLOWS (in million)	2023	2022	+/(-)	GROWTH
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi Cash flows from Operating Activities	-29.607	31.171	-60.778	-195%
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi Cash flows from Investing Activities	-436.329	-118.796	-317.533	267%
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan Cash flows from Financing Activities	421.845	40.169	381.676	950%
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas Dan Setara Kas Net increase (decrease) of cash and cash equivalents	-44.091	-47.456	3.365	-7%
Kas Dan Setara Kas Awal Tahun Cash and cash equivalents at beginning of the year	284.518	331.983	-47.465	-14%
Kas Dan Setara Kas Akhir Tahun Cash and cash equivalents at end of the year	240.425	284.518	-44.093	-15%

Pada tahun 2023, Perseroan memiliki kas minus dari aktivitas operasi sebesar Rp29.607 juta. Akibat dari aktivitas investasi, posisi kas minus Rp436.329 juta, sedangkan aktivitas pendanaan kas positif sebesar Rp 421.845 juta.

In 2023, the Company experienced a negative cash balance from operating activities amounting to Rp29,607 million. Due to investment activities, the cash position resulted in a deficit of Rp436,329 million, while financing activities generated a positive cash flow of Rp421,845 million.



ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI

Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi Perseroan memperoleh penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp333.163 juta, pembayaran kepada pemasok sebesar Rp223.070 juta, pembayaran beban usaha, pembayaran kas kepada karyawan, penerimaan pajak, pembayaran beban keuangan, penerimaan kas dari pendapatan bunga dan lainnya sebesar Rp139.702 juta.

ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi di tahun 2023 sebesar Rp436.329 juta, naik sebesar 267% dibandingkan dengan 2022 sebesar Rp118.796 juta karena perolehan entitas asosiasi 2023 sebesar Rp323.874 juta, uang muka pembelian tanah Rp51.899 juta pada tahun 2023 dibandingkan dengan Rp11.822 juta pada tahun 2022, dan perolehan properti investasi menjadi Rp42.138 juta dibandingkan pada tahun 2022 sebesar Rp18.327 juta.

ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN

Kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan sebesar Rp421.845 juta di tahun 2023 naik dibandingkan tahun 2022 sebesar 950%.

KEMAMPUAN MEMBAYAR UTANG

RASIO KEUANGAN FINANCIAL RATIO	2023	2022	+/-
RASIO LIKUIDITAS / LIQUIDITY RATIO			
Rasio Lancar / Current Ratio	297%	1081%	-784%
RASIO SOLVABILITAS / SOLVENCY RATIO			
Rasio Liabilitas terhadap Ekuitas / Debt to equity ratio	32%	18%	14%
Rasio Liabilitas terhadap Aset / Net debt to equity ratio	24%	15%	9%
RASIO PROFITABILITAS / PROFITABILITY RATIO			
Rasio Laba Bruto terhadap Pendapatan Usaha / Gross Profit margin	52%	51%	1%
Rasio Laba Bersih terhadap Pendapatan Usaha / Net profit margin	5%	11%	-6%

CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES

The Company utilized net cash for operating activities, receiving cash inflows from customers amounting to Rp333,163 million, making payments to suppliers totaling Rp223,070 million, covering operating expenses, disbursing cash to employees, tax receipts, paying financial expenses, receiving cash from interest income, and other sources totaling Rp139,702 million.

CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES

Net cash used for investment activities in 2023 amounted to Rp436,329 million, increasing by 267% compared to 2022's Rp118,796 million. This increase was due to the acquisition of associate entities in 2023 totaling Rp323,874 million, down payments for land purchases of Rp51,899 million in 2023 compared to Rp11,822 million in 2022, and investment property acquisitions amounting to Rp42,138 million compared to Rp18,327 million in 2022.

CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES

Net cash used for financing activities amounted to Rp421,845 million in 2023, representing a 950% increase compared to 2022.

SOLVENCY



Rasio likuiditas pada akhir tahun 2023 tercatat 297% menunjukkan kemampuan perseroan menyelesaikan pembayaran utang yang akan jatuh tempo 12 bulan ke depan.

Sedangkan kemampuan Perseroan dalam memenuhi liabilitas jangka panjang ditunjukkan dengan rasio solvabilitas yaitu perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah ekuitas pada tahun 2023 sebesar 32%, naik 14% di bandingkan tahun 2022 sebesar 18%. Perbandingan antara jumlah liabilitas terhadap jumlah aset pada tahun 2023 sebesar 24%, naik 9% di bandingkan tahun 2022 sebesar 15%.

Rasio profitabilitas Perseroan ditinjau dari margin laba bersih di tahun 2023 adalah 5%, turun 6% dibandingkan tahun 2022 sebesar 11%. Sedangkan ditinjau dari margin laba kotor, Perseroan mengalami kenaikan sebesar 1% dari 51% di tahun 2022 menjadi 52% di tahun 2023.

Hal ini menunjukan kemampuan Perseroan dalam mengakomodir kebutuhan permodalan perseroan dan entitas anak melalui proporsi hutang dan pendanaan yang optimal.

TINGKAT KOLEKTIBILITAS

Pada akhir tahun 2023, jumlah piutang usaha Perseroan mencapai Rp30.961 juta, naik 96% dibandingkan posisi per Desember 2022 sebesar Rp15.819 juta. Tidak ada kesulitan bagi Perseroan untuk menagih piutangnya kepada para konsumen dimana tercermin pada analisa arus kas.

STRUKTUR MODAL

Struktur modal merupakan penggabungan antara modal (ekuitas) pemegang saham induk dan kepentingan non pengendali dan hutang (liabilitas). Dalam pengembangan proyek proyek baru, Perseroan tetap menjaga struktur permodalan yang *prudent* dan posisi keuangan yang sehat.

Rasio pinjaman – bersih terhadap modal (*Gearing Ratio*) dihitung melalui pembagian antara liabilitas bersih dengan modal. Liabilitas bersih adalah jumlah liabilitas konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh komponen ekuitas saham induk dan kepentingan non pengendali dalam laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Desember 2023 dan 2022.

The liquidity ratio at the end of 2023 was 297%, indicating the company's ability to complete debt payments that will mature in the next 12 months.

Meanwhile, the Company's ability to meet long-term liabilities is shown by the solvency ratio, namely the ratio between total liabilities and total equity in 2023 of 32%, up 14% compared to 2022 of 18%. The ratio of total liabilities to total assets in 2023 amounted to 24%, up 9% compared to 2022 of 15%.

The Company's profitability ratio in terms of net profit margin in 2023 is 5%, down 6% compared to 2022 of 11%. While in terms of gross profit margin, the Company experienced an increase of 1% from 51% in 2022 to 52% in 2023.

This shows the Company's ability to accommodate the capital needs of the company and its subsidiaries through

COLLECTABILITY RATIO

At the end of 2023, the Company's accounts receivable amounted to Rp30,961 million, an increase of 96% compared to the position as of December 2022 of Rp15,819 million. There is no difficulty for the Company to collect its receivables from customers as reflected in the cash flow analysis.

CAPITAL STRUCTURE

Capital structure is a combination of capital (equity) of the parent shareholders and non-controlling interests and debt (liabilities). In developing new projects, the Company maintains a prudent capital structure and a sound financial position.

The net debt to equity ratio (*Gearing Ratio*) is calculated by dividing net liabilities by equity. Net liabilities are the total consolidated liabilities less cash and cash equivalents. Meanwhile, capital includes all components of parent stock equity and non-controlling interests in the consolidated statements of financial position as of December 31, 2023 and 2022.



Pada tahun 2023, kebijakan manajemen atas struktur modal yakni dengan rasio liabilitas bersih terhadap modal sebesar 22%, lebih tinggi 17% dibandingkan dengan tahun 2022 sebesar 5%.

In 2023, management's policy on capital structure is to have a net liability to capital ratio of 22%, 17% higher than in 2022 at 5%.

URAIAN DESCRIPTION	2023	2022	+/-
Jumlah Liabilitas Total Liabilities	772.706	410.744	361.962
Dikurangi Kas Dan Setara Kas Cash Reduced And Cash Equivalents	240.425	284.518	-44.093
Jumlah Liabilitas Bersih Total Net Liabilities	532.281	126.226	406.055
Jumlah Ekuitas Total Equity	2.437.998	2.301.416	136.582
Rasio Liabilitas Bersih Terhadap Modal Net Liability To Capital Ratio	22%	5%	17%

Kebijakan struktur modal Perseroan ditujukan untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan seluruh pemangku kepentingan lainnya. Kebijakan struktur modal juga ditujukan kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk yang sepadan dengan tingkat risiko.

The Company's capital structure policy aims to protect the capability of the entity in maintaining business continuity, so that the entity will keep providing returns to the shareholders and other stakeholders. Capital structure policy also applies to the shareholders by determining product price that is equal with risk level.

IKATAN MATERIAL UNTUK INVESTASI BARANG MODAL

Perseroan mengadakan perjanjian pembangunan proyek dengan beberapa kontraktor utama antara lain: PT Sinar Waringin, PT Alkonusa Teknik Interkon, PT Surya Pertiwi, PT Wijaya Karya Bangunan Gedung, PT Berca Schindler Lifts, PT Surya Andalan Bumi Persada.

Nilai investasi yang telah dikeluarkan pada tahun 2023, Perseroan melakukan pembelian peralatan dan perabotan sebesar Rp16.389 juta serta instalasi mesin sebesar Rp9.829 juta. Untuk perolehan aset tetap naik dari Rp682.838 juta di tahun 2022 menjadi Rp713.469 juta di tahun 2023.

MATERIAL COMMITMENT FOR CAPITAL EXPENDITURE

The Company established project development agreements with several main contractors, among others: PT Sinar Waringin, PT Alkonusa Teknik Interkon, PT Surya Pertiwi, PT Wijaya Karya Bangunan Gedung, PT Berca Schindler Lifts, PT Surya Andalan Bumi Persada.

The investment value that has been issued in 2023, the Company purchased equipment and furniture amounting to Rp16,389 million and machinery installation amounting to Rp9,829 million. The acquisition of fixed assets increased from Rp682,838 million in 2022 to Rp713,469 million in 2023.



PERJANJIAN KERJASAMA

Perseroan dan entitas anak mengadakan perjanjian kerjasama antara lain:

- a. Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 81 tanggal 26 Oktober 2016, Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama untuk mengembangkan lahan di desa Domas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, luas lahan sebesar 13,88 ha. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Abdael Nusa dengan nama JO Jaya Abdael dan nama proyek Grand Sunrise. Operasi bersama tersebut dikelola secara terpisah melalui badan pengelola operasi bersama (BP KSO). Kegiatan operasional badan pengelola dilaksanakan oleh perwakilan dari Perusahaan. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan dengan persentase sebesar 65% untuk Perusahaan dan 35% untuk PT Abdael Nusa. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sampai dengan 26 Oktober 2021 dan telah diperpanjang kembali sampai dengan tanggal 26 Oktober 2026.
- b. Menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel Cleo Basuki Rahmat, Hotel Cleo Walikota Mustajab dan Hotel Cleo Jemursari dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel Cleo selama 10 tahun sampai dengan 2 Februari 2028, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai kesepakatan dengan TWI.

Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel Cleo yang mana sebagai kompensasinya, hotel Cleo akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang telah ditentukan, yaitu:

- *Base Fee* sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *incentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Incentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Incentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Incentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- *Central Support Fee* 3% dari Pendapatan.

COOPERATION AGREEMENT

The Company and its subsidiary entered into cooperation agreements as follows:

- a. Based on Notarial Deed Julia Seloadji, S.H. No. 81 dated October 26, 2016, the Company entered into a cooperation agreement to develop land in the Domas village, Gresik Regency, East Java Province, with an area of 13.88 hectares. The joint operation is conducted with business partner PT Abdael Nusa under the name JO Jaya Abdael and the project name Grand Sunrise. The joint operation is managed separately through a joint operation management body (BP KSO). The operational activities of the joint management body are carried out by representatives of the Company. Profits or losses from operations will be distributed with a percentage of 65% for the Company and 35% for PT Abdael Nusa. This agreement is valid for 5 years until October 26, 2021, and has been extended until October 26, 2026.
- b. Signed the Hotel Management agreements for Cleo Basuki Rahmat Hotel, Cleo Walikota Mustajab Hotel, and Cleo Jemursari Hotel with PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). The term of the Cleo Hotel Management agreement is 10 years until February 2, 2028, and can be automatically extended according to the agreement with TWI.

According to the Hotel Management agreement, TWI agrees to provide Cleo hotel management services, in return for which the Cleo hotels will pay the predetermined hotel management fees, namely:

- Base Fee of 2% of Revenue.
- No incentive fee will be given if the Gross Operating Profit (GOP) is less than 30%.
- Incentive fee of 5% if the Gross Operating Profit (GOP) is 30% - 35%.
- Incentive fee of 6% if the Gross Operating Profit (GOP) is 35% - 40%.
- Incentive fee of 7% if the Gross Operating Profit (GOP) is more than 40%.
- Central Support Fee of 3% of Revenue.



- c. Menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel Solaris Bali dan Malang dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun sampai dengan 2 Februari 2028, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel Solaris yang mana sebagai kompensasinya, hotel Solaris akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang telah ditentukan, yaitu:
- *Base Fee* sebesar 2% dari Pendapatan.
 - Tidak diberikan *incentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
 - *Incentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
 - *Incentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
 - *Incentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- d. Menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel Vasa Surabaya dengan PT Tanly Internasional Manajemen (TIM). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun sampai dengan 2 Juli 2028, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan dengan TIM. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TIM setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel Vasa yang mana sebagai kompensasinya, hotel Vasa akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang telah ditentukan, yaitu:
- *Base Fee* sebesar 1,5% dari Pendapatan.
 - *Incentive fee* 2%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) <30%
 - *Incentive fee* 3%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 34,99%.
 - *Incentive fee* 4%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) ≥35%.
- c. Signed the Hotel Management agreements for Solaris Bali Hotel and Malang Hotel with PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). The term of the Solaris Hotel Management agreement is 10 years until February 2, 2028, and can be automatically extended according to the agreement with TWN. According to the Hotel Management agreement, TWN agrees to provide Solaris hotel management services, in return for which the Solaris hotels will pay the predetermined hotel management fees, namely:
- Base Fee of 2% of Revenue.
 - No incentive fee will be given if the Gross Operating Profit (GOP) is less than 30%.
 - Incentive fee of 5% if the Gross Operating Profit (GOP) is 30% - 35%.
 - Incentive fee of 6% if the Gross Operating Profit (GOP) is 35% - 40%.
 - Incentive fee of 7% if the Gross Operating Profit (GOP) is more than 40%.
- d. Signed the Hotel Management agreement for Vasa Surabaya Hotel with PT Tanly Internasional Manajemen (TIM). The term of the Vasa Hotel Management agreement is 10 years until July 2, 2028, and can be automatically extended according to the agreement with TIM. According to the Hotel Management agreement, TIM agrees to provide Vasa hotel management services, in return for which the Vasa hotel will pay the predetermined hotel management fees, namely:
- Base Fee of 1.5% of Revenue.
 - Incentive fee of 2% if the Gross Operating Profit (GOP) is below 30%
 - Incentive fee of 4% if the Gross Operating Profit (GOP) is 30% - 34.99%
 - Incentive fee 4%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) ≥35%.



INFORMASI DAN FAKTA MATERIAL SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Berdasarkan Akta Notaris Anita Anggawidjaja, S.H., No. 50 tanggal 16 Maret 2023, para pemegang saham menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan menjadi sebagai berikut:

Komisaris Utama | President Commissioner
Komisaris | Commissioner
Komisaris Independen | Independent Commissioner
Direktur Utama | President Director
Direktur Keuangan | Finance Director

SUBSEQUENT MATERIAL INFORMATION AND FACTS AFTER REPORTING DATE

Based on Notarial Deed of Anita Anggawidjaja, S.H., No. 50 dated March 16, 2023, the shareholders approved the changes in the composition of the Company's Board of Commissioners and Directors as follows:

: Hermanto Tanoko
: Sanderawati Joesoef
: Mohammad Raylan
: Belinda Natalia
: Go Herliani Prayogo

PROSPEK USAHA & ASPEK PEMASARAN

Prospek Usaha

Pada tahun mendatang, perekonomian global diharapkan dapat bergerak ke arah yang lebih baik dan positif. Langkah-langkah pemerintah dalam upaya menggairahkan perekonomian diharapkan terus berlanjut di tahun 2024. Pembangunan infrastruktur yang didorong pemerintah sudah berada pada jalur yang tepat dan dampaknya mulai dirasakan oleh masyarakat.

Menurut data Bank Dunia tahun 2014, sekitar 52% penduduk Indonesia tinggal di wilayah perkotaan. Pada tahun 2025 diperkirakan penduduk Indonesia yang tinggal di perkotaan mencapai 68% dari populasi. Kondisi ini membuat permintaan hunian di perkotaan menjadi semakin tinggi, tetapi ketersediaan lahan di perkotaan semakin langka dan mahal. Salah satu solusinya adalah pengembangan hunian vertikal berupa apartemen atau rumah susun. Bagi kalangan menengah atas, hunian vertikal di perkotaan yang dekat dengan tempat kerja atau aktivitas bisnis menjadi solusi ideal untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas hidup.

Munculnya wilayah ekonomi dan permukiman baru sebagai dampak dari pembangunan infrastruktur transportasi membuka peluang pasar perumahan tapak tipe klaster, terutama di wilayah satelit kota besar dengan akses menuju pintu tol dan sarana transportasi massal. Selain diminati masyarakat menengah bawah, rumah tapak di wilayah satelit menjadi pilihan investasi bagi masyarakat menengah atas yang sudah memiliki apartemen di kota besar.

BUSINESS PROSPECT AND MARKETING ASPECT

Business Prospect

In the coming year, the global economy is expected to move towards a better and more positive direction. Government initiatives to stimulate the economy are expected to continue in 2024. Infrastructure development driven by the government is on the right track, and its impact is beginning to be felt by the public.

According to World Bank data from 2014, approximately 52% of Indonesia's population resides in urban areas. By 2025, it is estimated that 68% of Indonesia's population will live in urban areas. This trend is leading to an increased demand for urban housing, but urban land availability is becoming scarcer and more expensive. One solution is the development of vertical housing such as apartments or condominiums. For the upper-middle-class segment, vertical housing in urban areas close to workplaces or business activities is an ideal solution to enhance efficiency and effectiveness in daily life.

The emergence of new economic and residential areas as a result of transportation infrastructure development opens up housing market opportunities for cluster-type residential developments, especially in satellite areas of major cities with access to toll roads and mass transportation facilities. Apart from being popular among the lower-middle-class population, landed houses in satellite areas also serve as an investment choice for the upper-middle class who already own apartments in major cities.



Tahun ini Perseroan memutuskan untuk fokus pada penyelesaian proyek-proyek yang sedang berjalan dan menerapkan strategi-strategi pemasaran yang fokus pada pasar baru termasuk generasi milenial kelas menengah yang cenderung memilih produk hunian dengan harga terjangkau, sesuai dengan kemampuan penghasilannya.

Perseroan akan terus mendorong penjualan dengan berbagai strategi pemasaran yang inovatif untuk mencapai target yang telah ditetapkan. Meski belum optimal mengingat kendala-kendala eksternal yang menghadang, inisiatif-inisiatif strategis di tahun 2023 berhasil memastikan pertumbuhan yang berkelanjutan.

Oleh karena itu, Perseroan optimis bahwa proyek-proyek utama yang tengah dibangun, terutama melalui Apartemen ARC100 Residence, Kyo Society, TritanHub dan proyek-proyek yang sudah berjalan, akan membawa manfaat yang optimal serta menjadi solusi dari permasalahan-permasalahan yang dimiliki oleh masyarakat.

ASPEK PEMASARAN

Pangsa Pasar

Dalam kegiatan usahanya, Perseroan memiliki persaingan usaha yang cukup kompetitif dan potensi pasar yang masih belum dikembangkan. Perseroan dapat mengkategorikan aspek persaingan tersebut berdasarkan jenis/segmentasi produk, kedekatan lokasi proyek kompetitor dengan milik perseroan, atau target pasar/ calon konsumen yang sama.

Pada segmen *high rise*, perseroan meyakini dapat bersaing dengan keunggulan produknya, melalui desain gedung dan fasilitas yang lebih lengkap seperti: *air circulation system*, pencahayaan yang lebih optimal, dan *private lift*, serta merupakan pengembang premium office grade A pertama di Surabaya dengan fasilitas *smart office building* dan terintegrasi dengan Vasa Hotel Surabaya untuk menunjang kebutuhan bisnis.

Pada segmen industrial, Perseroan berfokus pada pembangunan kompleks ruko dan pergudangan yang tersebar di kota-kota besar yang merupakan sentra industri di Indonesia (Surabaya, Bandung, Medan, Sidoarjo dan Jember) dengan lokasi yang dapat memfasilitasi pengembangan bisnis konsumen, jalan utama yang lebar, akses langsung ke jalan raya, spesifikasi bangunan dilengkapi dengan *double wall* dan pengurusan perijinan yang sudah dimiliki lengkap.

This year, the Company has decided to focus on completing ongoing projects and implementing marketing strategies targeting new markets, including the middle-class millennial generation, who tend to prefer affordable housing products within their income capacity.

The Company will continue to drive sales through various innovative marketing strategies to achieve the set targets. Although not yet optimal due to external constraints, the strategic initiatives in 2023 have ensured sustainable growth.

Therefore, the Company is optimistic that its major projects currently under construction, especially through ARC100 Residence, Kyo Society, TritanHub, and other ongoing projects, will bring optimal benefits and serve as solutions to the challenges faced by the community.

MARKETING ASPECT

Market Share

In its business activities, the Company faces fairly competitive business competition and untapped market potential. The Company can categorize these competitive aspects based on product type/segmentation, proximity of competitor projects to its own, or targeting the same market/consumers.

In the high-rise segment, the Company believes it can compete with its product advantages, through building designs and more comprehensive facilities such as: air circulation systems, optimal lighting, private lifts, and being the first premium Grade A office developer in Surabaya with smart office building facilities integrated with Vasa Hotel Surabaya to support business needs.

In the industrial segment, the Company focuses on developing commercial and warehouse complexes scattered across major cities that are industrial centers in Indonesia (Surabaya, Bandung, Medan, Sidoarjo, and Jember) with locations that can facilitate consumer business development, wide main roads, direct access to highways, buildings equipped with double walls, and complete licensing management.



Sedangkan untuk segmen *residential*, Perseroan akan berkompetisi pada target pasar menengah atas. Dalam hal ini perseroan meyakini memiliki keunggulan pada kualitas bangunan yang lebih baik, terdapatnya infrastruktur bawah tanah, akses jalan utama yang dekat dengan jalan tol (JLLB) dan desain dengan konsep industrial.

Untuk segmen *hospitality*, Perseroan telah mengantisipasi Persaingan dengan mendiversifikasi segmentasi dari kelas atau fasilitas hotelnya (bintang hotel) dengan menawarkan *range* pilihan dari budget hotel, hotel bintang 3 sampai hotel bintang 5. Perseroan berkeyakinan mempunyai keunggulan dibandingkan kompetitornya pada konsep hotel dan segmentasi yang berbeda di lokasi yang strategis serta fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan konsumen.

Strategi Pemasaran

Dalam meningkatkan penjualan selain melalui strategi internal sales person, Perseroan mulai melakukan kerjasama dengan beberapa agen penjualan baik dari konsultan eksternal maupun kantor agen ternama di Indonesia. Metode ini digunakan untuk mendorong tingkat penjualan dan memberikan dampak secara langsung terhadap kesadaran publik akan proyek dan eksistensi Perseroan.

Strategi pemasaran ini digunakan untuk meningkatkan jumlah penjual (*sales person*) dengan ruang lingkup organisasi kantor agen yang berada di kota-kota besar di Indonesia, tanpa meningkatkan biaya tetap Perusahaan. Keberadaan kantor agen telah terbukti mampu memberikan dampak baik secara penjualan maupun pemasaran kesadaran publik dalam beberapa tahun terakhir.

Departemen Sales dan Marketing bertanggung jawab untuk menentukan iklan yang sesuai dengan rencana penjualan dan penyewaan untuk setiap pengembangan, merencanakan dan mengatur presentasi yang efisien secara berkala, melakukan riset pemasaran, merumuskan strategi harga, mengumpulkan database dan saran konsumen serta menyiapkan studi kelayakan berdasarkan analisis pemasaran.

Untuk memperkenalkan proyek baru, Perseroan secara teratur melakukan kegiatan-kegiatan promosi, termasuk memasang iklan surat kabar dan radio serta menyelenggarakan event-event promosi. Selain itu, Perusahaan juga akan mulai memperkuat strategi

As for the residential segment, the Company will compete in the upper-middle-class market. In this regard, the Company believes it has an advantage in better building quality, underground infrastructure, main road access close to toll roads (JLLB), and industrial concept designs.

In the hospitality segment, the Company has anticipated competition by diversifying the segmentation of its hotel classes or facilities (star-rated hotels), offering a range of choices from budget hotels, 3-star hotels to 5-star hotels. The Company is confident in its advantages compared to competitors in hotel concepts and different segmentations in strategic locations, as well as facilities tailored to consumer needs.

Marketing Strategies

In addition to internal salesperson strategies, the Company has begun collaborating with several sales agents, both from external consultants and well-known agency offices in Indonesia. This method is used to boost sales levels and directly impact public awareness of the Company's projects and existence.

This marketing strategy is used to increase the number of salespersons within the scope of agency office organizations located in major cities in Indonesia, without increasing the Company's fixed costs. The presence of agency offices has proven to be able to provide a positive impact on both sales and public awareness marketing in recent years.

The Sales and Marketing Department is responsible for determining advertisements appropriate for sales and leasing plans for each development, planning and conducting efficient periodic presentations, conducting marketing research, formulating pricing strategies, collecting consumer databases and feedback, and preparing feasibility studies based on marketing analysis.

To introduce new projects, the Company regularly conducts promotional activities, including placing newspaper and radio advertisements and organizing promotional events. In addition, the Company will also begin strengthening its marketing strategy with digitalization strategies to adapt to



pemasaran dengan strategi digitalisasi untuk beradaptasi dengan perkembangan zaman dan berorientasi pada pembeli properti dari kaum milenial. Dengan cara ini, Perusahaan terus berupaya untuk memanfaatkan keunggulan perkembangan teknologi guna memberikan nilai tambah kepada konsumen secara berkelanjutan.

Strategi Harga

Perseroan menetapkan harga properti berdasarkan sejumlah kriteria, termasuk lokasi properti, target pasar, ukuran properti yang disewakan atau dijual, fasilitas yang disediakan dan kondisi pasar umum yang berlaku pada saat penetapan harga. Perseroan melibatkan konsultan pihak ketiga untuk mengevaluasi strategi pemasaran dan penetapan harga.

the changing times and focus on property buyers from the millennial generation. In this way, the Company continues to strive to utilize technological advancements to provide sustainable added value to consumers.

Pricing Strategy

The Company sets property prices based on several criteria, including property location, target market, size of the property for rent or sale, facilities provided, and prevailing market conditions at the time of pricing. The Company engages third-party consultants to evaluate marketing strategies and price setting.

KEBIJAKAN DIVIDEN

Perseroan senantiasa memperhatikan kondisi keuangan dari waktu ke waktu dan proyeksi pengeluaran belanja modal sesuai dengan target pertumbuhan Perseroan dalam menentukan kebijakan dividen. Besarnya dividen yang akan dibagikan berkaitan dengan laba bersih Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan dan tanpa mengurangi hak RUPS untuk menentukan lain sebagaimana yang dinyatakan dalam anggaran dasar Perseroan.

DIVIDEND POLICY

The Company is always concerned about the financial condition over time as well as capital expenditure projection according to the Company's growth target to determine its dividend policy. Amount of dividends payment related to the Company's net income in fiscal year and without reducing rights of the GMS to determine otherwise as declared in the Company's articles of association.

PERSEROAN TIDAK MEMBAGIKAN DEVIDEN PADA TAHUN 2023.

THE COMPANY HAS NOT PAID DIVIDENDS IN 2023.

Terkait pembagian dividen tahun selanjutnya, Perseroan senantiasa berkomitmen untuk membagikan dividen sepanjang analisa dan posisi keuangan Perseroan memungkinkan.

Related to dividend payment in the upcoming years, the Company will always be committed to pay dividends as long as the Company's financial analysis and position are possible.

INFORMASI MATERIAL MENGENAI INVESTASI, EKSPANSI, DIVESTASI, PENGGABUNGAN/ PELEBURAN USAHA, AKUISISI, RESTRUKTURISASI UTANG/MODAL

Pada tahun 2023, Perusahaan melakukan investasi sebesar Rp323.874 juta atas PT Taman Dayu.

MATERIAL INFORMATION ON INVESTMENT, EXPANSION, DIVESTMENT, BUSINESS JOINT/ MERGER, ACQUISITION, DEBT/ CAPITAL RESTRUCTURING

In 2023, the Company invested Rp323,874 million in PT Taman Dayu.



REKLASIFIKASI AKUN

Akun berikut ini dalam laporan keuangan konsolidasian tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023:

SEBELUM BEFORE	SESUDAH AFTER	JUMLAH TOTAL
Bangunan dalam penyelesaian	Tanah yang sedang dikembangkan	Rp 958.943.929
Tanah yang sedang dikembangkan	Tanah yang belum dikembangkan	Rp 7.558.040.228
Tanah yang sedang dikembangkan	Bangunan dalam penyelesaian	Rp 6.843.672.909

ACCOUNT RECLASSIFICATION

The following accounts in the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022 have been reclassified to comply with the presentation of the consolidated financial statements for the financial year ended December 31, 2023:

TRANSAKSI DENGAN PIHAK AFILIASI & TRANSAKSI YANG MENGANDUNG BENTURAN KEPENTINGAN

Perseroan dan Entitas Anak, dalam kegiatan usaha normal, melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi. Sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

TRANSACTION WITH AFFILIATED PARTY & TRANSACTION WITH CONFLICT OF INTEREST

The Company and Subsidiaries, in normal business activity have business and financial transactions with related parties. Nature of the relationship with the related parties is as follows:

PIHAK-PIHAK BERELASI RELATED PARTIES	SIFAT RELASI RELATIONSHIP	JENIS TRANSAKSI TYPE OF TRANSACTION
PT Tancorp Global Sentosa	Entitas Induk Parent Company	Jaminan pinjaman Loans guarantee
Belinda Natalia	Direktur Utama President Director	Transaksi usaha Business transaction
Melisa Patricia	Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama Other related parties, family affiliation with President Commissioner and President Director	Transaksi usaha Business transaction
Hermanto Tanoko	Komisaris Utama President Commissioner	Jaminan pinjaman Loans guarantee
PT Sariguna Primatirta Tbk	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction



PIHAK-PIHAK BERELASI RELATED PARTIES	SIFAT RELASI RELATIONSHIP	JENIS TRANSAKSI TYPE OF TRANSACTION
PT Tanly Internasional Manajemen	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT CMN Internasional Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Sentralsari Primasentosa	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Voda Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Sarinabati Husada	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Herbal Husada Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Tanly Wisata Nusantara	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Tanly Wisata Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Target Prima Properti	Entitas Asosiasi Entity under common control	Transaksi usaha Business transaction
PT Bira Industri Rejeki Agung	Entitas Asosiasi Entity under common control	Transaksi usaha dan keuangan Business and financial transactions
PT Ragam Tangguh Fortindo	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Tancorp Abadi Nusantara	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Mitra Mulia Makmur	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction
PT Megadepo Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang sama Entities Under Same Control	Transaksi usaha Business transaction

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati kedua belah pihak yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi. Manajemen kunci Perseroan terdiri dari semua anggota Komisaris, Direksi dan manajemen Perseroan.

Transactions with related parties are carried out in accordance with the terms and conditions agreed by both parties which may be different from other transactions carried out with unrelated parties. The Company's key management consists of all members of the Company's Commissioners, Directors and management.



PERUBAHAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERDAMPAK PADA PERSEROAN

Pada tahun 2023, tidak terdapat perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perusahaan.

KONDISI EKONOMI

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen tidak melihat adanya ketidakpastian material yang akan menyebabkan kerugian yang signifikan terhadap bisnis dan operasional Grup ataupun menimbulkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya.

PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Berikut ini ikhtisar beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) - IAI yang relevan untuk Grup:

Efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2023:

- Amendemen PSAK 1 - "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang".
- Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang pengungkapan kebijakan akuntansi
- Amendemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan. –
- Amendemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" tentang definisi estimasi akuntansi.
- Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" tentang pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal.

CHANGE IN REGULATION WITH IMPACT ON THE COMPANY

In 2023, there were no changes in laws and regulations that significantly affected the Company.

ECONOMIC CONDITIONS

As of the completion date of this consolidated financial statement, management does not observe any material uncertainties that would cause significant losses to the Group's business and operations or raise significant doubts about the Group's ability to maintain its business continuity.

CHANGES IN ACCOUNTING POLICIES

Below is a summary of some Financial Accounting Standards (PSAK) and Financial Accounting Standards Interpretations (ISAK) issued by the Financial Accounting Standards Board (DSAK) - IAI that are relevant to the Group:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2023:

- Amendments to PSAK 1 - "Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as Current or Non-current."
- Amendments to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" regarding accounting policy disclosure.
- Amendments to PSAK 16 "Fixed Assets" regarding proceeds before intended use.
- Amendments to PSAK 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" regarding the definition of accounting estimates.
- Amendments to PSAK 46 "Income Taxes" regarding deferred taxes related to assets and liabilities arising from a single transaction.





05

TATA KELOLA PERUSAHAAN

CORPORATE GOVERNANCE





KOMITMEN PELAKSANAAN TATA KELOLA PERSEROAN

CORPORATE GOVERNANCE IMPLEMENTATION COMMITMENT

Dalam lingkungan bisnis yang semakin kompetitif dan penuh dengan rintangan, PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (Perseroan) memahami betapa pentingnya membangun dan mempertahankan kepercayaan dari semua pemangku kepentingan. Sebagai Perseroan publik, Perseroan dituntut untuk selalu mengikuti perkembangan ekonomi yang terus tumbuh dan berkembang. Selain itu, investor di pasar menuntut peningkatan implementasi Tata Kelola Perseroan yang Baik (*Good Corporate Governance/GCG*).

Perseroan meyakini bahwa implementasi Prinsip Tata Kelola Perseroan yang baik merupakan landasan utama bagi Perseroan untuk menciptakan nilai yang berkesinambungan dan terus memberikan kinerja unggul serta pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan. Hal ini mencakup struktur organisasi, peran dan tanggung jawab, dan proses pengambilan keputusan. Dengan menerapkan prinsip-prinsip GCG ke dalam semua aspek operasional, Perseroan berusaha untuk melakukan pengungkapan yang akurat, tepat waktu, dan transparan terhadap semua informasi kinerja Perseroan kepada semua pemangku kepentingan. Ini mencakup karyawan, pelanggan, dan masyarakat di sekitar lingkungan bisnis. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan memiliki pemahaman yang jelas dan lengkap tentang kinerja dan prospek Perseroan.

Melalui prinsip-prinsip GCG, Perseroan dalam menjalankan operasionalnya menegakkan transparansi atas informasi material yang disampaikan ke publik. Hal ini mencakup informasi tentang kinerja keuangan, operasional, dan strategis. Informasi ini disampaikan melalui berbagai saluran, termasuk media massa, laporan berkala, dan media lainnya. Dalam menjaga akuntabilitas, Perseroan selalu memastikan bahwa Laporan Triwulan, Laporan Auditor Independen dan Laporan Tahunan dapat disampaikan secara adil, benar dan tepat waktu kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan juga kepada publik melalui media massa setiap semester.

Sebagai Perseroan publik, Perseroan juga selalu menjalankan bisnis secara profesional tanpa adanya konflik kepentingan, dan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku serta prinsip-prinsip korporasi yang sehat. Kehadiran GCG diharapkan dapat mendorong kinerja finansial dan operasional Perseroan serta dapat meningkatkan kepercayaan investor. Ini penting untuk memastikan bahwa Perseroan dapat terus tumbuh dan berkembang dalam jangka panjang.

In today's highly competitive and challenging business landscape, PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (the Company) recognizes the paramount importance of establishing and maintaining trust with all stakeholders. As a publicly traded company, we are committed to staying abreast of the continually evolving economic landscape and meeting the growing expectations of market investors for robust corporate governance practices (GCG).

The Company believes that the implementation of Good Corporate Governance Principles is the main foundation for creating sustainable value and continuously delivering excellent performance and sustainable business growth. This includes organizational structure, roles and responsibilities, and decision-making processes. By incorporating GCG principles into all operational aspects, the Company aims to provide accurate, timely, and transparent disclosure of all performance-related information to all stakeholders. This includes employees, customers, and the community surrounding the business environment. The goal is to ensure that all interested parties have a clear and comprehensive understanding of the Company's performance and prospects.

Through effective GCG practices, we uphold transparency in disclosing material information, such as financial performance and strategic initiatives, through various communication channels like mass media and periodic reports. Upholding accountability, we ensure that Quarterly Reports, Independent Auditor Reports, and Annual Reports are delivered promptly and accurately to stakeholders and the public through mass media channels every semester.

As a publicly listed entity, we conduct our business affairs professionally, free from conflicts of interest, and in strict adherence to applicable laws, regulations, and ethical corporate standards. The implementation of strong GCG practices is expected to drive our financial and operational performance, bolster investor confidence, and support our long-term growth objectives.



STRUKTUR TATA KELOLA PERSEROAN

CORPORATE GOVERNANCE STRUCTURE

Mengacu pada Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, terdapat 3 forum penting yaitu pemegang saham melalui Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sebagai forum pengambilan keputusan tertinggi bagi pemegang saham. Dewan Komisaris sebagai pengawas jalannya pengelolaan Perseroan tidak dapat terpisahkan dari Dewan Direksi yang memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagaimana fungsi masing-masing Direksi sesuai ketentuan yang ada di Anggaran Dasar maupun ketentuan perundang-undangan.

Ketiga forum tersebut mempunyai peran penting dalam pelaksanaan GCG di PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. Untuk mendukung ketiga forum tersebut, Perseroan telah membentuk Komite Audit, Audit Internal, Sekretaris Perseroan, dan Auditor Eksternal.

Referring to Law No. 40 of 2007 regarding Limited Liability Companies, there are three pivotal forums: shareholders through the General Meeting of Shareholders (GMS) as the highest decision-making body for shareholders. The Board of Commissioners, responsible for overseeing the management of the Company, is inseparable from the Board of Directors, which holds authority and responsibilities as per their respective functions outlined in the Articles of Association and legal provisions.

These three forums play crucial roles in implementing Good Corporate Governance (GCG) at PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk. To support these forums, the Company has established the Audit Committee, Internal Audit, Corporate Secretary, and External Auditor.





RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ Perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi yang memenuhi syarat kuorum dan diselenggarakan oleh Direksi atas permintaan Komisaris, Direksi atau Pemegang Saham yang mewakili 1/10 (satu per sepuluh) bagian dari jumlah seluruh saham dalam rangka mengambil keputusan penting yang berkaitan dengan modal yang ditanam dalam Perseroan dan/atau untuk pengambilan keputusan atas hal-hal yang kewenangannya tidak diserahkan kepada Direksi atau Komisaris.

Penyelenggaraan RUPS merupakan kewajiban perusahaan sebagai wadah Pemegang Saham untuk mengambil keputusan penting, dengan memperhatikan ketentuan anggaran dasar dan peraturan perundang-undangan dimana keputusan yang diambil dalam RUPS tersebut harus didasarkan pada kepentingan usaha Perseroan.

RUPS terdiri atas Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB). RUPS Tahunan harus diselenggarakan dalam kurun waktu setidaknya 6 bulan pasca tahun buku terakhir. RUPS tahunan ini diselenggarakan untuk membahas dan menyetujui laporan tahunan perusahaan yang akan disampaikan oleh Dewan Direksi yang berhubungan dengan berbagai hal yang memengaruhi perusahaan sedangkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) diselenggarakan pada suatu waktu tertentu yang didasarkan pada adanya kepentingan dari perseroan tersebut. Pokok pembahasan yang ada pada RUPSLB adalah segala hal yang sifatnya mendesak dan berada di luar rencana rutin pembahasan RUPS tahunan.

Pelaksanaan RUPS Tahun Buku 2022

Perseroan melakukan penunjukan pihak independen dalam melakukan penghitungan suara. Penghitungan suara dilakukan melalui *e-voting* dan fisik oleh BAE (Biro Administrasi Efek) yang hasilnya dibacakan oleh Notaris dan tercantum dalam Berita Acara Rapat tahunan. Berikut terlampir keputusan RUPS tahun buku 2022.

The General Meeting of Shareholders (GMS) is the Company's highest authority organ, requiring a quorum, and is convened by the Board of Directors upon the request of the Board of Commissioners, Directors, or Shareholders representing 1/10 (one-tenth) of the total shares to make important decisions related to the capital invested in the Company and/or decisions on matters not delegated to the Board of Directors or the Board of Commissioners.

Conducting the GMS is the company's obligation as a platform for shareholders to make crucial decisions, while adhering to the provisions of the Articles of Association and legal regulations, where decisions made in the GMS must be based on the Company's business interests.

The GMS comprises the Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) and the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS). The AGMS must be held within at least 6 months after the end of the last fiscal year. This AGMS is convened to discuss and approve the company's annual report to be presented by the Board of Directors, which addresses various matters affecting the company, while the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGMS) is convened at specific times based on the Company's interests. The primary agenda of the EGMS includes urgent matters beyond the routine discussions of the AGMS.

Implementation of GMS in 2022 Fiscal Year

The Company appointed an independent party to conduct the vote count. The vote count was conducted through *e-voting* and physical voting by the Securities Administration Bureau (BAE), with the results read out by the Notary and recorded in the minutes of the annual meeting. The decisions of the 2022 fiscal year GMS are attached herewith.



Agenda	Hasil Keputusan RUPS GMS Resolution Results
Persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan Perseroan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 Approval and ratification of the Company's Annual Report for the fiscal year ending on December 31, 2022	1. Memberikan persetujuan atas Laporan Keuangan dan pengesahan perhitungan tahunan perseroan untuk tahun buku 2022. 2. Memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada anggota Direksi atas tindakan pengurusan dan kepada para anggota Dewan Komisaris atas tindakan pengasan yang telah dilakukan selama tahun buku 2022 (<i>Acquit et de charge</i>) sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Keuangan dan Perhitungan Tahunan Perseroan. 1. Approve the Financial Statements and endorse the annual calculations of the company for the fiscal year 2022. 2. Grant full discharge of responsibility to the members of the Board of Directors for management actions and to the members of the Board of Commissioners for supervisory actions taken during the fiscal year 2022 (<i>Acquit et de charge</i>) to the extent that these actions are reflected in the Financial Statements and Annual Calculations of the Company.
Penetapan penggunaan laba Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 Determination of the utilization of the Company's profit for the fiscal year ending on December 31, 2022	1. Memberikan persetujuan atas penggunaan laba perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, termasuk persetujuan Cadangan Umum Perseroan sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah) dan Persetujuan perseroan tidak membagikan Dividen tahun 2021 untuk keperluan pengembangan usaha. 2. Menyetujui untuk memberikan wewenang dan kuasa penuh kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk melakukan segala tindakan yang diperlukan sehubungan dengan keputusan tersebut, satu dan lain hal tanpa ada yang dikecualikan. 1. Approve the use of the company's profits for the fiscal year ending on December 31, 2022, including the approval of the Company's General Reserve in the amount of Rp. 2,000,000,000 (two billion Indonesian Rupiah), and the Company's decision not to distribute dividends for the year 2021 for business development purposes. 2. Agree to grant full authority and power to the Board of Directors of the Company, with the right of substitution, to take all necessary actions in connection with the aforementioned decision, without exception.
Penunjukan Akuntan Publik Independen untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Appointment of an Independent Public Accountant to audit the Company's Financial Statements for the fiscal year ending on December 31, 2023.	Memberi kuasa kepada Dewan Komisaris perseroan untuk menunjuk Akuntan publik independen untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. Authorize the Board of Commissioners of the company to appoint an independent public accountant to audit the Company's Financial Statements for the fiscal year ending on December 31, 2023.
Penetapan honorarium dan tunjangan lainnya anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan Determination of honorarium and other allowances for members of the Board of Commissioners and Directors of the Company	Memberi kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan tunjangan lainnya anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan Authorize the Board of Commissioners to determine the honorarium and other benefits of members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company.



Pelaksanaan RUPS Tahun Buku 2021

Perseroan melakukan penunjukan pihak independen dalam melakukan penghitungan suara. Penghitungan suara dilakukan melalui *e-voting* dan fisik oleh BAE (Biro Administrasi Efek) yang hasilnya dibacakan oleh Notaris dan tercantum dalam Berita Acara Rapat tahunan. Berikut terlampir keputusan RUPS tahun buku 2021.

Implementation Of Gms In Fiscal Year 2021

The Company appointed an independent party to conduct the vote count. The vote count was carried out through *e-voting* and physical voting by the Securities Administration Bureau (BAE), with the results read out by the Notary and documented in the minutes of the annual meeting. The decisions of the 2021 fiscal year GMS are attached herewith.

Agenda	Hasil Keputusan RUPS GMS Resolution Results
Persetujuan dan pengesahan Laporan Tahunan Perseroan tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021. Approval and ratification of the Company's Annual Report for the fiscal year ending on December 31, 2021	1. Menerima baik Laporan Direksi mengenai Perhitungan Tahunan Perseroan untuk tahun buku 2021 dan Pengesahan Perhitungan Tahunan Perseroan untuk tahun buku 2021. 2. Memperpanjang susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan sampai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahun 2023. 1. Accepting the Board of Directors' Report on the Company's Annual Calculation for the fiscal year 2021 and Approval of the Company's Annual Calculation for the fiscal year 2021. 2. Extending the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company until the Annual General Meeting of Shareholders in 2023.
Penetapan penggunaan laba Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 Determination of the utilization of the Company's profit for the fiscal year ending on December 31, 2021	Memberikan persetujuan atas penggunaan laba perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, termasuk persetujuan Cadangan Umum Perseroan sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan Persetujuan perseroan tidak membagikan Dividen tahun 2021 untuk keperluan pengembangan usaha. Granting approval for the utilization of the company's profits for the fiscal year ending on December 31, 2021, including approval of the Company's General Reserve amounting to Rp 200,000,000 (two hundred million Indonesian Rupiah) and the Company's approval not to distribute Dividends for the year 2021 for business development purposes.
Penunjukan Akuntan Publik Independen untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Appointment of an Independent Public Accountant to audit the Company's Financial Statements for the fiscal year ending on December 31, 2022.	Memberi kuasa kepada Dewan Komisaris perseroan untuk menunjuk Akuntan publik independen untuk mengaudit Laporan Keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022. Authorize the Board of Commissioners of the company to appoint an independent public accountant to audit the Company's Financial Statements for the fiscal year ending on December 31, 2022.
Penetapan honorarium dan tunjangan lainnya anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan Determination of honorarium and other allowances for members of the Board of Commissioners and Directors of the Company	Memberi kuasa kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan tunjangan lainnya anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan. Authorize the Board of Commissioners to determine the honorarium and other benefits of members of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company.



DEWAN KOMISARIS BOARD OF COMMISSIONERS

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perusahaan, Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, dan memastikan Perseroan melaksanakan prinsip-prinsip GCG. Kedudukan masing-masing anggota Dewan Komisaris termasuk Komisaris Utama adalah setara.

Meski berwenang melakukan pengawasan dan pemberian nasihat terkait pengelolaan Perseroan, Dewan Komisaris tidak terlibat dalam pengambilan keputusan secara langsung, kecuali dalam situasi tertentu sebagaimana diatur dalam anggaran Dasar Perseroan dan peraturan yang berlaku.

Pengangkatan, pemberhentian dan/atau penggantian Anggota Dewan Komisaris harus memperhatikan rekomendasi dari Dewan Komisaris atau komite yang menjalankan fungsi nominasi, dan diputuskan oleh RUPS.

Susunan Dewan Komisaris

Pada tahun buku 2023, jumlah anggota Dewan Komisaris Tanrise ialah 3 (tiga) orang. Di antara keseluruhan anggota tersebut, terdapat sejumlah 1 (satu) orang Komisaris Independen. Komposisi Dewan Komisaris tersebut telah sesuai dengan ketentuan pada peraturan yang berlaku, khususnya POJK No. 33 tahun 2014.

Berdasarkan Akta No. 50 Tanggal 16 Maret 2023, Susunan Dewan Komisaris Perseroan pada adalah sebagai berikut:

The Board of Commissioners is tasked with overseeing management policies, the general course of management concerning both the Company and the Company's operations carried out by the Board of Directors, and providing advice to the Board of Directors, including overseeing the implementation of the Company's Long-Term Plans, Work Plans, and Budgets as well as the provisions of the Articles of Association and the resolutions of the General Meeting of Shareholders, and ensuring the Company adheres to GCG principles. The position of each member of the Board of Commissioners, including the Chairman of the Board of Commissioners, is equal.

Although authorized to oversee and provide advice regarding the management of the Company, the Board of Commissioners is not involved in decision-making directly, except in certain situations as regulated in the Company's Articles of Association and applicable regulations.

The appointment, dismissal, and/or replacement of Board of Commissioners members must consider recommendations from the Board of Commissioners or the committee performing the nomination function, and be decided upon by the GMS.

Composition of the Board of Commissioners

In the fiscal year 2023, the Tanrise Board of Commissioners comprises 3 (three) members. Among these members, there is 1 (one) Independent Commissioner. The composition of the Board of Commissioners adheres to the regulations in force, especially POJK No. 33 of 2014.

According to Deed No. 50 dated March 16, 2023, the composition of the Company's Board of Commissioners is as follows:

Jabatan Position	Nama Name
Komisaris Utama / President Commissioner	Hermanto Tanoko
Komisaris / Commissioner	Sanderawati Joesoef
Komisaris Independen / Independent Commissioner	Drs. Mohammad Raylan, MM



Masa Jabatan Dewan Komisaris

Anggota Dewan Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS. Masa tugas anggota Dewan Komisaris adalah selama lima tahun. Dan RUPS memiliki hak penuh untuk memberhentikan anggota Dewan Komisaris sebelum masa tugasnya berakhir. Masa jabatan Dewan Komisaris akan berhenti sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan yang akan diselenggarakan pada tahun 2028.

Kinerja Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perusahaan, Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penilaian kinerja Dewan komisaris dilakukan secara self-assessment dengan standar dan ketentuan yang berlaku. Penilaian kinerja Dewan Komisaris dilakukan dengan mempertimbangkan tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris, Anggaran Dasar Perseroan dan kebijakan Perseroan.

Piagam Dewan Komisaris

Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan yang dilakukan oleh Direksi, serta memberikan nasihat kepada Direksi termasuk pengawasan terhadap pelaksanaan Rencana Jangka Panjang Perusahaan, Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan serta ketentuan Anggaran Dasar dan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam melaksanakan tanggungjawabnya, Dewan Komisaris memiliki Piagam Dewan Komisaris yang dijadikan pedoman bagi Dewan Komisaris untuk melaksanakan fungsi pengawasan terhadap Perseroan dan Direksi berdasarkan prinsip-prinsip GCG dalam mewujudkan Visi, Misi, dan Nilai Perseroan.

Term of Office of the Board of Commissioners

Board of Commissioners members are appointed and dismissed by the GMS. The term of office for Board of Commissioners members is five years. The GMS has the full authority to dismiss Board of Commissioners members before the end of their term. The term of office of the Board of Commissioners will cease upon the conclusion of the Annual GMS scheduled for the year 2028.

Performance of the Board of Commissioners

The Board of Commissioners is responsible for overseeing management policies, the general course of management regarding both the Company and the Company's operations carried out by the Board of Directors, and providing advice to the Board of Directors, including overseeing the implementation of the Company's Long-Term Plans, Work Plans, and Budgets, as well as the provisions of the Articles of Association and resolutions of the General Meeting of Shareholders, and applicable legal regulations. The performance assessment of the Board of Commissioners is conducted through self-assessment based on prevailing standards and regulations. The performance evaluation of the Board of Commissioners is carried out considering the duties and responsibilities of the Board of Commissioners, the Company's Articles of Association, and the Company's policies.

Board of Commissioners Charter

The Board of Commissioners is responsible for overseeing management policies, the general course of management regarding both the Company and the Company's operations carried out by the Board of Directors, and providing advice to the Board of Directors, including overseeing the implementation of the Company's Long-Term Plans, Work Plans, and Budgets, as well as the provisions of the Articles of Association and resolutions of the General Meeting of Shareholders, and applicable legal regulations. In carrying out its responsibilities, the Board of Commissioners has a Board of Commissioners Charter that serves as a guide for the Board of Commissioners to fulfill its oversight function over the Company and the Board of Directors based on the principles of Good Corporate Governance in achieving the Company's Vision, Mission, and Values.



Tugas Dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris

1. Dewan Komisaris bertugas melakukan pengawasan dan bertanggung jawab atas pengawasan dengan prinsip kehati-hatian terhadap kebijakan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, dan memberi nasihat kepada Direksi
2. Dewan Komisaris dalam kondisi tertentu wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar
3. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya, Dewan Komisaris wajib membentuk Komite Audit dan Komite Nominasi dan Remunerasi dan dapat membentuk komite lainnya, Komite *Good Corporate Governance* serta wajib melakukan evaluasi terhadap kinerja komite yang membantu pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya.
4. Dalam rangka menjalankan peran pengawasan dan pemberian nasihat kepada Direksi, Dewan Komisaris dibantu Komite Audit dan melalui rekomendasi Komite Audit berkewajiban untuk:
 - a. Melaksanakan semua ketentuan Anggaran Dasar yang berlaku diantaranya:
 - Mengikuti perkembangan kegiatan Perseroan dan dalam hal Perseroan menunjukkan gejala kemunduran yang menyolok, segera melaporkan kepada RUPS dengan disertai saran mengenai langkah perbaikan yang harus ditempuh
 - Memberikan pendapat dan saran kepada RUPS mengenai setiap persoalan lainnya yang dianggap penting bagi pengelolaan Perseroan
 - Mengusulkan Penetapan Akuntan Publik dan atau Kantor Akuntan Publik yang akan memberikan Jasa Audit atas Laporan Keuangan Perseroan kepada RUPS, atau melaksanakan kewenangan yang diberikan Dewan Komisaris dalam RUPS untuk menetapkan Akuntan Publik dan atau kantor Akuntan Publik yang memberikan jasa audit atas Laporan Keuangan Perseroan.
 - Memberikan tanggapan atas laporan berkala Direksi (Triwulan, Semesteran dan Tahunan)

Responsibilities and Duties of the Board of Commissioners

1. The Board of Commissioners is responsible for oversight and is accountable for exercising prudence in overseeing management policies, the general course of management concerning both the Company and its operations, and providing advice to the Board of Directors.
2. In certain circumstances, the Board of Commissioners is obligated to convene the annual GMS and other GMS as required by its authority as regulated in laws and the Articles of Association.
3. To support the effectiveness of its duties and responsibilities, the Board of Commissioners must establish an Audit Committee and a Nomination and Remuneration Committee and may establish other committees, such as the Good Corporate Governance Committee, and must evaluate the performance of committees assisting in the execution of its duties and responsibilities.
4. In carrying out its role of oversight and advisory to the Board of Directors, the Board of Commissioners, assisted by the Audit Committee, is obliged to:
 - a. 4.1. Comply with all provisions of the Articles of Association, including:
 - Monitoring the Company's activities and promptly reporting to the GMS in the event of significant deterioration, along with recommendations for corrective measures.
 - Providing opinions and recommendations to the GMS on any other issues deemed important for the management of the Company.
 - Proposing the appointment of Public Accountants and/or Public Accounting Firms to provide Audit Services for the Company's Financial Statements to the GMS, or exercising the authority granted by the Board of Commissioners in the GMS to appoint Public Accountants and/or Public Accounting Firms to provide audit services for the Company's Financial Statements.
 - Providing feedback on periodic reports from the Board of Directors (Quarterly, Semi-Annual, and Annual).



- Meneliti dan menelaah laporan tahunan yang disiapkan Direksi serta menandatangani laporan tersebut.
5. Melaksanakan semua peraturan dan perundang-undangan di pasar modal diantaranya melaporkan mengenai kepemilikan sahamnya dan atau keluarganya pada Perseroan dan perusahaan lain kepada Perseroan
 6. Melaporkan kepemilikan dan perubahan kepemilikan sahamnya di perseroan paling lambat 10 (sepuluh) hari setelah transaksi kepada OJK
 7. Menetapkan pedoman (*charter*) yang diwajibkan oleh Peraturan OJK dan memantau pelaksanaan dan efektifitas praktik GCG yang diterapkan Perseroan

- Reviewing and examining the annual report prepared by the Board of Directors and signing said report.
5. Complying with all regulations and laws in the capital market, including reporting their share ownership and/ or that of their family members in the Company and other companies to the Company.
 6. Reporting their share ownership and any changes in ownership in the Company no later than 10 (ten) days after the transaction to the Financial Services Authority (OJK).
 7. Establishing guidelines (charters) required by OJK regulations and monitoring the implementation and effectiveness of GCG practices applied by the Company.

Wewenang Dewan Komisaris

Dalam kondisi tertentu dan dalam menjalankan peran pengawasan serta pemberian nasihat kepada Direksi, Komisaris berhak dan berwenang untuk:

1. Meminta dan mendapatkan penjelasan dari Direksi mengenai permasalahan yang terkait dengan Perseroan
2. Meminta dan mendapatkan penjelasan dari Direksi atas segala tindakan dan keputusan Direksi mengenai Perseroan
3. Membentuk komite sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan dan apabila dipandang perlu dapat meminta bantuan tenaga ahli untuk jangka waktu terbatas dalam melaksanakan tugasnya atas beban Perseroan.
4. Mengetahui segala kebijakan dan tindakan yang telah dan akan dijalankan oleh Direksi
5. Menetapkan jenis transaksi dan besarnya yang memerlukan persetujuan Komisaris sebelum dilaksanakan oleh Direksi
6. Mendapatkan laporan Direksi secara berkala menyangkut kinerja perseroan
7. Mendapatkan laporan Direksi mengenai program tahunan pengembangan Sumber Daya Manusia (termasuk didalamnya suksesi manajer kunci), pertanggungjawaban manajemen risiko, dan laporan kinerja teknologi informasi dan bidang-bidang lainnya yang dipandang penting bagi keberhasilan Perseroan
8. Mengatur pembagian kerja dan mekanisme pengambilan keputusan di antara anggota Komisaris dengan tetap memperhatikan aturan / ketentuan yang ada
9. Melakukan wewenang lain yang dilimpahkan oleh RUPS dan Anggaran Dasar
10. Memperoleh uang jasa/ honorarium, fasilitas dan tunjangan, termasuk santunan purna jabatan yang jumlahnya ditetapkan oleh RUPS.

Authority of the Board of Commissioners

In specific circumstances and in carrying out its oversight and advisory role to the Board of Directors, the Commissioners have the right and authority to:

1. Request and obtain explanations from the Board of Directors regarding issues related to the Company.
2. Request and obtain explanations from the Board of Directors regarding all actions and decisions of the Board of Directors concerning the Company.
3. Establish committees as required by laws and regulations and, if deemed necessary, may seek the assistance of experts for a limited period to perform their duties at the expense of the Company.
4. Be informed of all policies and actions that have been and will be executed by the Board of Directors.
5. Determine the types and amounts of transactions that require Commissioner approval before being executed by the Board of Directors.
6. Receive regular reports from the Board of Directors regarding the company's performance.
7. Receive reports from the Board of Directors regarding the annual Human Resources development program (including key manager succession), risk management accountability, and performance reports on information technology and other areas deemed essential for the Company's success.
8. Organize the division of tasks and decision-making mechanisms among Commissioner members while adhering to existing rules/regulations.
9. Exercise other authorities delegated by the GMS and the Articles of Association.
10. Receive remuneration, facilities, and allowances, including retirement benefits, the amounts of which are determined by the GMS.



Komisaris Independen

Komisaris Independen adalah anggota Dewan Komisaris yang tidak memiliki hubungan keuangan, kepemilikan saham atau hubungan keluarga dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi dan pemegang saham pengendali atau dengan perusahaan yang mungkin menghalangi tugas dan wewenang utamanya untuk bertindak independen sesuai dengan prinsip-prinsip GCG. Komposisi Dewan Komisaris Perseroan telah memenuhi ketentuan Otoritas Jasa Keuangan mengenai jumlah Komisaris Independen yaitu sedikitnya sepertiga dari jumlah Komisaris.

Pernyataan Independensi Komisaris Independen

Komisaris independen Tanrise telah membuat Surat Pernyataan Independensi yang berisi pernyataan-pernyataan berikut:

1. Tidak bekerja atau mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, mengendalikan, atau mengawasi kegiatan Perseroan dalam waktu 6 (enam) bulan terakhir, kecuali untuk pengangkatan kembali sebagai Komisaris Independen Perseroan pada periode berikutnya.
2. Tidak mempunyai saham baik langsung maupun tidak langsung pada Perseroan.
3. Tidak mempunyai hubungan Afiliasi dengan Perseroan, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau pemegang saham utama.

Rapat Dewan Komisaris

Rapat Dewan Komisaris umumnya dihadiri oleh seluruh anggota Dewan Komisaris. Sesuai Anggaran Dasar Perseroan, Dewan Komisaris dapat mengadakan rapat sewaktu-waktu apabila dianggap perlu oleh 2 (dua) orang anggota Dewan Komisaris.

Sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 33/2014 dan Anggaran Dasar Perseroan, penyelenggaraan rapat internal dilakukan oleh Dewan Komisaris 1 kali setiap 2 bulan. Sedangkan, rapat gabungan dengan Direksi dilaksanakan 1 kali setiap 4 bulan.

Untuk menjaga independensi dan objektivitas, setiap Komisaris yang memiliki benturan kepentingan diharuskan untuk tidak ikut serta dalam pemberian suara untuk pengambilan keputusan. Hal tersebut harus dicatat dalam risalah Rapat Komisaris.

Independent Commissioner

An Independent Commissioner is a member of the Board of Commissioners who does not have financial relationships, share ownership, or family relationships with other members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, controlling shareholders, or companies that may impede their primary duties and authority to act independently in accordance with the principles of Good Corporate Governance (GCG). The composition of the Company's Board of Commissioners complies with the Financial Services Authority regulations regarding the number of Independent Commissioners, which is at least one-third of the total number of Commissioners.

Statement of Independence of Independent Commissioners

The independent commissioners of Tanrise have issued a Statement of Independence containing the following statements:

1. Has not worked or had the authority and responsibility to plan, lead, control, or supervise the Company's activities in the last 6 (six) months, except for reappointment as an Independent Commissioner of the Company in the following period.
2. Does not own any shares, either directly or indirectly, in the Company.
3. Does not have any Affiliated relationship with the Company, members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or major shareholders.

Board of Commissioners Meeting

Board of Commissioners meetings are generally attended by all members of the Board of Commissioners. According to the Company's Articles of Association, the Board of Commissioners may hold meetings whenever deemed necessary by 2 (two) members of the Board of Commissioners.

In accordance with the provisions of POJK No. 33/2014 and the Company's Articles of Association, internal meetings are held by the Board of Commissioners once every 2 months. Meanwhile, joint meetings with the Board of Directors are conducted once every 4 months.

To maintain independence and objectivity, any Commissioner with a conflict of interest is required to abstain from voting on decision-making. This must be noted in the minutes of the Commissioners' Meeting.



DIREKSI

BOARD OF DIRECTORS

Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan. Dalam mengelola Perseroan, Direksi bertugas dan bertanggung jawab secara kolektif. Tugas serta tanggung jawab Direksi dilaksanakan demi menghasilkan nilai tambah bagi para pemangku kepentingan serta memastikan kesinambungan usaha Perseroan.

Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

Piagam Direksi

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab, dan mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik, Direksi senantiasa bekerja dengan berpedoman pada aspek-aspek yang ada di dalam Pedoman Kerja Direksi (Board Charter).

Tugas dan Tanggung jawab Direksi

Secara umum, tugas dan tanggung jawab Direksi dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di pasar modal.

1. Wajib menyelenggarakan RUPS tahunan dan RUPS lainnya
2. Setiap anggota Direksi wajib melaksanakan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian dan memimpin, mengurus dan mengendalikan Perseroan sesuai dengan tujuan Perseroan dan senantiasa berusaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas Perseroan.
3. Setiap anggota Direksi bertanggung jawab secara tanggung renteng atas kerugian Perseroan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian anggota Direksi dalam menjalankan tugasnya.
4. Menguasai, memelihara, mengurus kekayaan Perseroan
5. Mengkaji Visi dan Misi Perseroan secara berkala dan memberikan persetujuan apabila terdapat perubahan.
6. Melaksanakan prinsip pengelolaan GCG, oleh salah seorang anggota Direksi ditunjuk untuk menerapkan GCG sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 21/POJK.04/2015 tentang Penerapan Pedoman Tata Kelola Perusahaan Terbuka.

The Board of Directors manages the Company for the benefit of the Company and in line with the Company's purposes and objectives. In managing the Company, the Board of Directors collectively carries out tasks and responsibilities. The tasks and responsibilities of the Board of Directors are executed to create value for stakeholders and ensure the continuity of the Company's operations.

The Board of Directors is the Company's organ authorized and fully responsible for managing the Company for the benefit of the Company, in accordance with the Company's purposes and objectives, and represents the Company, both within and outside the courts, in accordance with the provisions of the articles of association.

Board Charter

In carrying out its duties and responsibilities and realizing good corporate governance, the Board of Directors consistently operates based on the aspects outlined in the Board Charter.

Responsibilities and Duties of the Board of Directors

In general, the tasks and responsibilities of the Board of Directors are carried out in accordance with the Company's Articles of Association and applicable regulations, especially in the capital market.

1. Mandatory organization of annual GMS and other GMS.
2. Each member of the Board of Directors must carry out their duties and responsibilities with good faith, full responsibility, and prudence, leading, managing, and controlling the Company in line with the Company's objectives, and constantly striving to improve the efficiency and effectiveness of the Company.
3. Each member of the Board of Directors is jointly liable for any losses incurred by the Company due to errors or omissions in carrying out their duties.
4. Control, maintain, and manage the Company's assets.
5. Review the Company's Vision and Mission periodically and approve changes if necessary.
6. Implement GCG management principles, with one member of the Board of Directors appointed to apply GCG in accordance with the Financial Services Authority Regulation No. 21/POJK.04/2015 concerning the Implementation of Corporate Governance Guidelines for Public Companies.



7. Untuk memenuhi syarat akuntabilitas, keterbukaan dan tertib administrasi, Direksi wajib:
 - a. Membuat daftar pemegang saham, risalah RUPS dan Risalah Rapat Direksi
 - b. Membuat Laporan Tahunan dan Dokumen Keuangan Perseroan
 - c. Membangun dan melaksanakan program manajemen risiko dan dapat dilakukan dengan membentuk unit kerja tersendiri dibawah Direksi
 - d. Menyelenggarakan pengawasan intern yakni dengan membentuk satuan Pengawasan Internal dan membuat piagam pengawasan internal
 - e. Kepala Satuan Pengawasan internal diangkat dan diberhentikan oleh Direktur utama berdasarkan mekanisme internal Perseroan dengan persetujuan Dewan Komisaris
 - f. Menyelenggarakan fungsi Sekretaris Perusahaan serta menjaga dan mengevaluasi kualitas fungsi Sekretaris Perusahaan
 - g. Menetapkan tata kelola Teknologi Informasi dan memuat informasi fakta material di website Perseroan
 - h. Membantu Dewan Komisaris menetapkan auditor eksternal dengan terlebih dahulu melalui penelaahan Komite Audit dalam bentuk rekomendasi
 - i. Dalam rangka mendukung efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Direksi dapat membentuk komite, dan melakukan evaluasi terhadap kinerja komite setiap akhir tahun buku.
 8. Dalam menjalankan tugas-tugas tersebut di atas, Anggota Direksi tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kerugian Perseroan apabila dapat membuktikan:
 - a. Kerugian tersebut bukan karena kesalahan atau kelalaiannya
 - b. Telah melakukan pengurusan dengan itikad baik, penuh tanggung jawab, dan kehati-hatian untuk kepentingan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan
 - c. Tidak mempunyai benturan kepentingan baik langsung maupun tidak langsung atas tindakan pengurusan yang mengakibatkan kerugian
 - d. Telah mengambil tindakan untuk mencegah timbul atau berlanjutnya kerugian tersebut.
7. To meet the requirements of accountability, transparency, and administrative order, the Board of Directors must:
 - a. Maintain a list of shareholders, minutes of GMS, and Board of Directors meetings.
 - b. Prepare the Annual Report and Company Financial Documents.
 - c. Develop and implement a risk management program, which can be done by forming a separate unit under the Board of Directors.
 - d. Conduct internal supervision by forming an Internal Supervision unit and creating internal supervision charters.
 - e. The Head of the Internal Supervision unit is appointed and dismissed by the CEO based on the Company's internal mechanisms with the approval of the Board of Commissioners.
 - f. Organize the functions of the Corporate Secretary and maintain and evaluate the quality of the Corporate Secretary's function.
 - g. Determine the governance of Information Technology and include material facts on the Company's website.
 - h. Assist the Board of Commissioners in appointing external auditors by first going through the Audit Committee review in the form of recommendations.
 - i. In order to support the effectiveness of carrying out duties and responsibilities, the Board of Directors may form committees and evaluate the performance of committees at the end of each fiscal year.
 8. In carrying out the above tasks, Board of Directors members cannot be held accountable for Company losses if they can prove:
 - a. The loss is not due to their error or negligence.
 - b. They have managed with good faith, full responsibility, and prudence for the Company's interests and in line with the Company's objectives.
 - c. They do not have any direct or indirect conflicts of interest regarding management actions that result in losses.
 - d. They have taken actions to prevent or stop the occurrence of such losses.



Wewenang Direksi

Direksi berwenang menjalankan pengurusan sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, sesuai dengan maksud dan tujuan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar.

1. Direksi berwenang mewakili Emiten atau Perusahaan Publik di dalam dan di luar pengadilan.
2. Anggota Direksi tidak berwenang mewakili Perseroan apabila:
 - a. Terdapat perkara di pengadilan antara Perseroan dengan anggota Direksi yang bersangkutan
 - b. Anggota Direksi yang bersangkutan mempunyai kepentingan yang berbenturan dengan kepentingan Perseroan.
3. Dalam hal terdapat keadaan sebagaimana dimaksud diatas, yang berhak mempunyai wewenang untuk mewakili Perseroan adalah:
 - a. Anggota Direksi lainnya yang tidak mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - b. Dewan Komisaris dalam hal seluruh anggota Direksi mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.
 - c. Pihak lain yang ditunjuk oleh RUPS dalam hal seluruh anggota Direksi atau Dewan Komisaris mempunyai benturan kepentingan dengan Perseroan.

Susunan Dewan Direksi

Pada tahun buku 2023, jumlah anggota Dewan Direksi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk berjumlah 2 (dua) orang.

Berdasarkan Akta No. 50 Tanggal 16 Maret 2023, Susunan Dewan Direksi Perseroan pada adalah sebagai berikut:

Authority of the Board of Directors

The Board of Directors is authorized to manage affairs in accordance with policies deemed appropriate, aligned with the purposes and objectives set forth in the Articles of Association.

1. The Board of Directors is authorized to represent the Issuer or Public Company in and out of court.
2. Board members are not authorized to represent the Company if:
 - a. There is a lawsuit in court between the Company and the respective Board member.
 - b. The concerned Board member has conflicting interests with those of the Company.
3. In the event of circumstances as mentioned above, those authorized to represent the Company are:
 - a. Other Board members who do not have conflicting interests with the Company.
 - b. The Board of Commissioners if all Board members have conflicting interests with the Company.
 - c. Other parties appointed by the GMS if all Board members or the Board of Commissioners have conflicting interests with the Company.

Composition of the Board of Directors

In the fiscal year 2023, the number of members of the Board of Directors of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk amounted to 2 (two) individuals.

Based on Deed No. 50 dated March 16, 2023, the composition of the Company's Board of Directors on [date] is as follows:

Jabatan Position	Nama Name
Direktur Utama / President Director	Belinda Natalia
Direktur / Director	Go Herliani Prayogo



PENGUNGKAPAN HUBUNGAN AFILIASI ANTARA DIREKSI & DEWAN KOMISARIS

Independensi dan Hubungan Afiliasi Dewan Komisaris

Komisaris Utama dan salah seorang Komisaris mempunyai hubungan afiliasi dengan Direktur Utama.

Independensi dan Hubungan Afiliasi Direksi

Direktur Utama memiliki hubungan afiliasi dengan Dewan Komisaris kecuali Komisaris Independen.

Sedangkan direktur lainnya tidak memiliki hubungan keuangan, kepengurusan, dan/atau hubungan keluarga sedarah sampai dengan derajat kedua, baik menurut garis lurus maupun garis ke samping atau hubungan semenda dengan anggota Dewan Komisaris, Direktur Utama, dan Pemegang Saham.

Rapat Direksi

Direksi mengadakan rapat Direksi secara berkala 1 (satu) kali dalam setiap bulan, dan Rapat baru dapat dilaksanakan apabila dihadiri mayoritas dari seluruh anggota Direksi.

Dalam melaksanakan tugasnya, pada tahun 2023 Direksi telah melakukan 3 kali rapat gabungan dengan Dewan Komisaris dan secara berkala melakukan rapat setiap bulan dengan dihadiri oleh seluruh anggota Direksi.

Pengembangan kompetensi Direksi

Kebijakan terkait pelaksanaan program pengembangan kompetensi Direksi telah diatur dalam Piagam Direksi Perseroan. Direksi wajib mengikuti perkembangan terbaru mengenai perekonomian, keuangan, industri terkait, peraturan, dan hal lain yang terkait dengan Perseroan serta meningkatkan kemampuan dirinya untuk kemajuan Perseroan melalui program pelatihan dan pendidikan, seminar, visit, benchmark, serta brainstorming.

DISCLOSURE OF AFFILIATIONS BETWEEN BOARD OF DIRECTORS & BOARD OF COMMISSIONERS

Independence and Affiliation of the Board of Commissioners

The President Commissioner and one of the Commissioners have an affiliated relationship with the President Director.

Independence and Affiliation of the Board of Directors

The President Director has an affiliated relationship with the Board of Commissioners except for the Independent Commissioner.

Meanwhile, other directors do not have financial, managerial, and/or familial relationships up to the second degree, whether by blood or marriage, with any member of the Board of Commissioners, President Director, or Shareholders.

Board Meetings

The Board of Directors holds regular meetings once a month, and a new meeting can only proceed if the majority of all Board members are present.

In carrying out its duties, in 2023, the Board of Directors held 3 joint meetings with the Board of Commissioners and held regular monthly meetings attended by all Board members.

Development of Board of Directors' Competencies

Policies regarding the implementation of the Director Competency Development Program have been established in the Company's Board Charter. Directors are required to stay updated on the latest developments in economics, finance, related industries, regulations, and other matters related to the Company, and to enhance their capabilities for the Company's advancement through training programs, seminars, visits, benchmarking, and brainstorming sessions.



Kinerja Direksi

Penilaian kinerja Dewan Direksi secara kolegal dilakukan oleh pemegang saham dalam RUPS.

Secara umum, indikator penilaian kinerja Direksi adalah:

- Pelaksanaan tugas dan tanggung jawab masing-masing anggota Direksi sesuai Anggaran Dasar dan target kerja dan Key Performance Indicator masing-masing.
- Implementasi hasil keputusan RUPS Tahunan.
- Penilaian kesehatan Perseroan yang meliputi 3 (tiga) aspek, yaitu aspek keuangan, aspek operasional dan aspek administrasi.
- Indikator Pendukung Lainnya

Perseroan memiliki komitmen untuk memberikan kesempatan dan dukungan kepada para Direksi untuk senantiasa meningkatkan pengembangan diri, terutama dalam rangka tata kelola Perusahaan yang baik. Dalam pelaksanaannya, para Direksi telah menghadiri berbagai seminar dan pertemuan-pertemuan profesi.

Kinerja Organ di Bawah Direksi

- Sekretaris Perusahaan berperan sebagai organ pendukung Perseroan dan penghubung antara perusahaan dengan pemangku kepentingan serta memastikan kepatuhan Perseroan terhadap perundang-undangan yang berlaku. Sepanjang tahun 2023, Direksi menilai Sekretaris Perseroan telah memberikan kontribusi dan menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik sesuai dengan kemampuan dan kewenangan yang dimilikinya.
- Unit Audit Internal menjalankan fungsi pengendalian internal dan manajemen risiko, serta penerapan tata kelola perusahaan di seluruh aspek usaha Perseroan. Sepanjang tahun 2023, Direksi menilai unit internal audit telah memberikan kontribusi dan menjalankan tugas dan fungsinya dengan baik sesuai dengan kemampuan dan kewenangan yang dimilikinya.

Board of Directors' Performance

The collective performance assessment of the Board of Directors is conducted by shareholders at the General Meeting of Shareholders (GMS).

Generally, performance indicators for the Directors' assessment include:

- Execution of duties and responsibilities according to the Articles of Association and individual work targets and Key Performance Indicators (KPIs).
- Implementation of decisions from the Annual General Meeting of Shareholders (AGM).
- Assessment of the Company's health, covering financial, operational, and administrative aspects.
- Other supporting indicators

The Company is committed to providing opportunities and support to Directors for continuous self-improvement, especially in the context of good corporate governance. In practice, Directors have attended various seminars and professional meetings.

Performance of Organs under the Board of Directors

- The Corporate Secretary serves as a supporting organ of the Company and acts as a liaison between the company and stakeholders, ensuring the Company's compliance with applicable laws and regulations. Throughout 2023, the Board of Directors assessed that the Corporate Secretary has contributed and performed its duties and functions well, in line with its abilities and authorities.
- The Internal Audit Unit performs functions related to internal control, risk management, and the implementation of corporate governance across all aspects of the Company's operations. Throughout 2023, the Board of Directors assessed that the internal audit unit has contributed and performed its duties and functions well, in line with its abilities and authorities.



KEBIJAKAN REMUNERASI DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Sesuai dengan Anggaran Dasar, remunerasi anggota Dewan Komisaris dan Direksi ditetapkan dalam RUPS Tahunan. Selanjutnya RUPS memberikan wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan besaran dari pembagian jumlah remunerasi tersebut diantara para anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

Besaran remunerasi masing-masing anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris ditentukan dengan mempertimbangkan kinerja dan pencapaian target usaha, kondisi keuangan Perseroan, remunerasi pada sektor industri dan/atau skala usaha sejenis, dan faktor-faktor lain yang relevan.

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Dewan Komisaris dan Dewan Direksi selama tahun 2023 adalah sebesar Rp 4.000 juta.

BOARD OF COMMISSIONERS AND BOARD OF DIRECTORS REMUNERATION

In accordance with the Articles of Association, the remuneration of members of the Board of Commissioners and the Board of Directors is determined at the Annual General Meeting of Shareholders (AGM). Subsequently, the AGM delegates authority to the Board of Commissioners to determine the allocation of the remuneration among the members of the Board of Commissioners and the Board of Directors.

The amount of remuneration for each member of the Board of Directors and the Board of Commissioners is determined by considering performance and achievement of business targets, the financial condition of the Company, remuneration in the industry sector and/or similar business scale, and other relevant factors.

The total remuneration allocated to the Board of Commissioners and the Board of Directors for the year 2023 amounted to Rp 4,000 million.





ORGAN DI BAWAH DEWAN KOMISARIS ORGANS UNDER THE BOARD OF COMMISSIONERS

KOMITE AUDIT AUDIT COMMITTEE

Perseroan telah memiliki Piagam Komite Audit sebagaimana diatur dalam POJK No. 55/POJK.04/2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, ("Peraturan OJK 55/2015"), Komite Audit adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan tugas dan fungsi Dewan Komisaris.

Tugas utama Komite Audit adalah mendorong diterapkannya tata kelola perusahaan yang baik, terbentuknya struktur pengendalian internal yang memadai, meningkatkan kualitas keterbukaan dan pelaporan keuangan serta mengkaji ruang lingkup, ketepatan, kemandirian dan objektivitas akuntan publik. Komite Audit Perseroan terdiri dari dua anggota yang merupakan pihak independen (pihak dari luar Perseroan) yang berkemampuan dibidang akuntansi dan keuangan dan diketuai oleh Komisaris Independen.

Tugas Dan Tanggung Jawab Komite Audit

Memberikan pendapat profesional yang independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris dan mengevaluasi hal-hal yang memerlukan perhatian khusus terhadap Dewan Komisaris, yaitu:

- Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Perseroan kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Perseroan
- Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang – undangan yang berhubungan dengan kegiatan Perseroan
- Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal
- Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko
- Memberikan pendapat independen apabila terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikan

The Company has established an Audit Committee Charter as regulated in POJK No. 55/POJK.04/2015 regarding the Formation and Guidelines for the Implementation of the Audit Committee ("OJK Regulation 55/2015"). The Audit Committee is a committee formed by and accountable to the Board of Commissioners in assisting the performance of the duties and functions of the Board of Commissioners.

The main task of the Audit Committee is to promote the implementation of good corporate governance, establish adequate internal control structures, enhance the quality of transparency and financial reporting, and review the scope, accuracy, independence, and objectivity of public accountants. The company's Audit Committee consists of two members who are independent parties (external to the company) with expertise in accounting and finance and is chaired by an Independent Commissioner.

Duties and Responsibilities of the Audit Committee:

Provide independent professional opinions to the Board of Commissioners on reports or matters submitted by the Board of Directors to the Board of Commissioners and evaluate matters requiring special attention by the Board of Commissioners, including:

- Reviewing financial information to be disclosed by the company to the public and/or regulatory authorities, including financial statements, projections, and other reports related to the company's financial information
- Reviewing compliance with regulations related to the company's activities.
- Reviewing the implementation of internal audit examinations and overseeing the implementation of follow-up actions by the Board of Directors on internal audit findings
- Reviewing risk management activities
- Providing independent opinions in the event of differences of opinion between management and the Accountant regarding the services provided



- f. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan, didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Perseroan
- h. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait potensi benturan kepentingan perseroan
- i. Menjaga kerahasiaan dokumen, data dan informasi Perseroan

Dalam tahun 2023, Komite Audit melakukan diskusi dengan Internal Audit dan Manajemen yang mendiskusikan tentang hal-hal terkait dengan tata cara dan prosedur penetapan akuntan yang memberikan jasa audit atas laporan keuangan historis perusahaan.

Berdasarkan Surat Keputusan Perseroan No. 001/SK-DEKOM/JSMS/IX/2022 tertanggal 12 Oktober 2022, Susunan anggota Komite Audit Perseroan adalah sebagai berikut:

- f. Recommending the appointment of Accountants to the Board of Commissioners based on independence, scope of assignment, and remuneration.
- g. Reviewing complaints related to the company's accounting processes and financial reporting.
- h. Reviewing and providing advice to the Board of Commissioners regarding potential conflicts of interest of the company
- i. Maintaining the confidentiality of company documents, data, and information.

In 2023, the Audit Committee held discussions with Internal Audit and Management to discuss matters related to the procedures and procedures for appointing accountants to provide audit services for the company's historical financial statements.

Based on Company Decision Letter No. 001/SK-DEKOM/JSMS/IX/2022 dated October 12, 2022, the composition of the Company's Audit Committee members is as follows:





Jabatan Position	Nama Name	Profil Komite Audit Audit Committee Profile
Ketua Chairman	Drs. Mohammad Raylan, MM	Warga Negara Indonesia, 64 tahun. Mendapat gelar Magister Manajemen Universitas Satyagama Jakarta pada tahun 2006. Beliau juga menjabat sebagai Komisaris Independen yang profilnya dicantumkan dalam profil Dewan Komisaris. Indonesia citizen, 64 years old. He obtained a Master's degree in Management from Satyagama University Jakarta in 2006. He also serves as an Independent Commissioner whose profile is listed in the Board of Commissioners' profile.
Anggota Member	Budi Agusti	Warga Negara Indonesia, 58 tahun. Mendapat gelar Sarjana Akuntansi dari Universitas Airlangga Surabaya tahun 1991. Pengalaman kerja yang bersangkutan adalah sebagai: 1. Supervisor Auditor KAP Prasetyo Utomo & Rekan (1991-1996) 2. Direktur PT Sucorinvest Central Gani (1997-1999) 3. Finance Controller & Asisten Presiden Direktur PT Pelayaran Nusantara Meratus (2000-2005) 4. Direktur PT Sariguna Primatirta (2005-2006) 5. Corporate Secretary & Finance Manager PT Langgeng Makmur Industri Tbk (2006-2015) 6. General Manager PT Esa Sarwaguna Adinata (2016-2018) 7. Direktur PT Tancorp Abadi Nusantara (2018 – sekarang) 8. Direktur PT Tancorp Mega Buana (2022-sekarang) 9. Direktur PT Kobin Keramik Industri (2022 - sekarang) 10. Direktur PT Cahayaputra Asa Keramik (2023 – sekarang) Indonesia citizen, 58 years old. He obtained a Bachelor's degree in Accounting from Airlangga University Surabaya in 1991. His relevant work experience includes: 1. Supervisor Auditor at KAP Prasetyo Utomo & Partners (1991-1996) 2. Director at PT Sucorinvest Central Gani (1997-1999) 3. Finance Controller & Assistant to the President Director at PT Pelayaran Nusantara Meratus (2000-2005) 4. Director at PT Sariguna Primatirta (2005-2006) 5. Corporate Secretary & Finance Manager at PT Langgeng Makmur Industri Tbk (2006-2015) 6. General Manager at PT Esa Sarwaguna Adinata (2016-2018) 7. Director at PT Tancorp Abadi Nusantara (2018 – present) 8. Director at PT Tancorp Mega Buana (2022-present) 9. Director at PT Kobin Keramik Industri (2022 - present) 10. Director at PT Cahayaputra Asa Keramik (2023 – present)
Anggota Member	Paulus	Warga Negara Indonesia, 54 tahun. Mendapat gelar Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Narotama - Surabaya tahun 2002. Pengalaman kerja yang bersangkutan adalah sebagai: 1. Kepala Gudang PT Rajapaksi Adyaperkasa (1993-1994) 2. Supervisor Finance di PT Tirta Investama (1994-2008) 3. Finance Manager di PT Rodasakti Suryaraya (2008-2010) 4. Supervisor Audit Internal di PT Sariguna Primatirta (2014-2017) 5. Kepala Audit Internal di PT Sariguna Primatirta (2017-sekarang) Indonesia citizen, 54 years old. He obtained a Bachelor's degree in Civil Engineering from Narotama University - Surabaya in 2002. His relevant work experience includes: 1. Warehouse Manager at PT Rajapaksi Adyaperkasa (1993-1994) 2. Finance Supervisor at PT Tirta Investama (1994-2008) 3. Finance Manager at PT Rodasakti Suryaraya (2008-2010) 4. Internal Audit Supervisor at PT Sariguna Primatirta (2014-2017) 5. Internal Audit Head at PT Sariguna Primatirta (2017-present)



Independensi Komite Audit

Setiap anggota Komite Audit Perseroan bertindak secara profesional dan independen dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, menghindari dirinya dipengaruhi oleh kepentingan pribadi, serta menghindari situasi yang dapat menimbulkan konflik kepentingan. Anggota Komite Audit tidak mempunyai saham langsung maupun tidak langsung pada Perseroan, tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, atau Pemegang Saham Utama Perseroan.

Sepanjang tahun 2023, telah diadakan rapat sebanyak 1 (satu) kali Rapat Komite Audit dan dihadiri oleh semua anggota komite audit. Serta telah diadakan rapat bersama dengan Dewan Komisaris dan Direksi sebanyak 1 (satu) kali dan dihadiri semua anggota.

Wewenang Komite Audit

Komite Audit memiliki wewenang, antara lain:

1. Mengakses dokumen, data dan informasi Perseroan tentang karyawan, dana, aset dan sumber daya perusahaan yang diperlukan
2. Berkomunikasi langsung dengan karyawan, termasuk Direksi dan pihak yang menjalankan fungsi audit internal, manajemen risiko dan auditor eksternal terkait tugas dan tanggung jawabnya
3. Melibatkan pihak independen di luar anggota Komite Audit yang diperlukan untuk membantu pelaksanaan tugasnya (jika diperlukan) setelah memperoleh persetujuan dari Dewan Komisaris
4. Melakukan wewenang lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris

Pertanggungjawaban Komite Audit

1. Komite Audit wajib membuat Laporan Triwulan dan Laporan Tahunan secara tertulis yang dimuat dalam Laporan Tahunan Perseroan tentang tugas dan tanggung jawabnya
2. Laporan yang dibuat oleh Komite Audit harus ditandatangani oleh Ketua Komite Audit dan seluruh anggota Komite Audit

Independence of the Audit Committee

Each member of the Company's Audit Committee acts professionally and independently in carrying out their duties and responsibilities, avoiding personal interests, and avoiding situations that may create conflicts of interest. Audit Committee members do not hold direct or indirect shares in the Company, do not have any affiliations with members of the Board of Commissioners, members of the Board of Directors, or the Company's major shareholders.

Throughout 2023, 1 (one) Audit Committee Meeting was held and attended by all committee members. Additionally, a joint meeting was held with the Board of Commissioners and the Board of Directors once, attended by all members.

Authority of the Audit Committee

The Audit Committee has the authority, including:

1. Accessing documents, data, and information about employees, funds, assets, and corporate resources required by the Company
2. Conduct direct communication with employees, including the Board of Directors and those performing internal audit, risk management functions, and external auditors regarding their tasks and responsibilities.
3. Involving independent parties outside the Audit Committee members as needed to assist in carrying out their duties (if necessary) after obtaining approval from the Board of Commissioners
4. Exercising other authorities granted by the Board of Commissioners

Accountability of the Audit Committee

1. The Audit Committee is required to prepare Quarterly Reports and Annual Reports in writing, which are included in the Company's Annual Report, regarding its tasks and responsibilities
2. Reports prepared by the Audit Committee must be signed by the Chairperson of the Audit Committee and all members of the Audit Committee



Evaluasi Kinerja

1. Kinerja Komite Audit dan masing-masing anggota Komite Audit akan dievaluasi oleh dewan Komisaris setiap tahun.
2. Penilaian kinerja Komite Audit dan masing-masing anggota Komite Audit dilakukan secara *self-assessment* dengan menggunakan metode penilaian yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris
3. Hasil evaluasi terhadap kinerja secara keseluruhan dan kinerja masing-masing anggota Komite Audit secara individual merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam skema honorarium bagi anggota Komite Audit.

Laporan Komite Audit

Sepanjang tahun 2023, Komite Audit telah melakukan kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

1. Komite Audit telah memberikan masukan bagi Dewan Komisaris atas Laporan Direksi, khususnya Laporan Keuangan, menelaah independensi dan objektivitas auditor eksternal, melakukan analisa efektifitas pengawasan internal bekerja sama dengan unit internal audit, serta menelaah kepatuhan Perseroan terhadap peraturan pasar modal dan peraturan perundang-undangan lainnya.
2. Intensif mengadakan pertemuan dengan direksi untuk membahas perubahan signifikan dalam kebijakan akuntansi.

Performance Evaluation

1. The performance of the Audit Committee and each member of the Audit Committee will be evaluated by the Board of Commissioners annually.
2. The performance evaluation of the Audit Committee and each member of the Audit Committee is conducted through self-assessment using evaluation methods determined by the Board of Commissioners
3. The evaluation results of overall performance and individual performance of each Audit Committee member are an integral part of the honorarium scheme for Audit Committee members.

Audit Committee Report

Throughout the year 2023, the Audit Committee has conducted the following activities:

1. The Audit Committee has provided input to the Board of Commissioners on the Directors' Report, especially the Financial Report, reviewed the independence and objectivity of external auditors, conducted an analysis of the effectiveness of internal control in collaboration with the internal audit unit, and reviewed the Company's compliance with capital market regulations and other legal regulations.
2. Held intensive meetings with the board of directors to discuss significant changes in accounting policies.



KOMITE NOMINASI DAN REMUNERASI

NOMINATION AND REMUNERATION COMMITTEE

Komite Nominasi dan Remunerasi adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait Nominasi dan Remunerasi terhadap anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Dalam melaksanakan peranannya, Komite Nominasi dan Remunerasi berkewajiban untuk melaksanakan fungsinya sebagai berikut:

A. Fungsi Nominasi

1. Komite memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris tentang hal-hal yang berhubungan dengan
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang sesuai dengan anggaran dasar Perusahaan dan peraturan perundangan yang berlaku
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses nominasi
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris
 - d. Program untuk pengembangan kemampuan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.
2. Komite membantu Dewan Komisaris dalam menyusun tolok ukur kinerja anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi dan membantu menyediakan informasi mengenai indikator kinerja sebagai basis untuk penilaian kinerja mereka
3. Komite mengusulkan calon anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris yang memenuhi syarat masing-masing untuk menjadi anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

B. Fungsi Remunerasi

1. Komite memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai
 - a. Struktur remunerasi Direksi dan anggota Dewan Direksi
 - b. Kebijakan atas remunerasi anggota Direksi dan anggota Dewan komisaris
 - c. Besaran atas remunerasi anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris

The Nomination and Remuneration Committee is a committee formed by and accountable to the Board of Commissioners to assist in fulfilling the functions and duties of the Board of Commissioners related to the Nomination and Remuneration of Directors and Commissioners.

In carrying out its role, the Nomination and Remuneration Committee is obligated to fulfill its functions as follows:

A. Nomination Function

1. The Committee provides recommendations to the Board of Commissioners on matters related to:
 - a. The composition of positions for Directors and Commissioners in accordance with the Company's articles of association and applicable regulations
 - b. Policies and criteria required in the nomination process.
 - c. Policies for evaluating the performance of Directors and Commissioners
 - d. Programs for the development of skills for Directors and Commissioners.
2. The Committee assists the Board of Commissioners in formulating performance benchmarks for Directors and Commissioners and provides information on performance indicators as a basis for their performance assessment.
3. The Committee proposes qualified candidates for Directors and Commissioners to the Board of Commissioners to be presented to the General Meeting of Shareholders (GMS).

B. Remuneration Function

1. The Committee provides recommendations to the Board of Commissioners regarding:
 - a. The structure of remuneration for Directors and members of the Board of Directors
 - b. Policies on remuneration for Directors and Commissioners
 - c. The amount of remuneration for Directors and Commissioners.



2. Komite membantu Dewan Komisaris dalam menetapkan besaran remunerasi dengan mempertimbangkan hasil penilaian kinerja setiap anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tanggal 8 Desember 2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan berikut segala perubahannya dari waktu ke waktu dan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perseroan No. 004/SK-JSMS/II/2018 tertanggal 21 Februari 2018 tentang Pembentukan Komite Nominasi dan Remunerasi, susunan Ketua dan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk yaitu sebagai berikut:

2. The Committee assists the Board of Commissioners in determining the amount of remuneration by considering the results of the performance assessment of each Director and Commissioner.

Based on Financial Services Authority Regulation No. 34/POJK.04/2014 dated December 8, 2014, regarding the Nomination and Remuneration Committee of Issuers or Companies along with all its amendments from time to time, and the Board of Commissioners' Decree of the Company No. 004/SK-JSMS/II/2018 dated February 21, 2018, regarding the Formation of the Nomination and Remuneration Committee, the composition of the Chairman and members of the Nomination and Remuneration Committee of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk is as follows:

JABATAN POSITION	NAMA NAME
Ketua / Chairman	Drs. Mohammad Raylan, MM
Anggota / Member	Hermanto Tanoko
Anggota / Member	Sanderawati Joesoef

Dalam melaksanakan peran Nominasi dan Remunerasinya, Komite mengadakan rapat dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi diselenggarakan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan
2. Rapat Komite Nominasi dan Remunerasi hanya dapat diselenggarakan apabila:
 - Dihadiri oleh mayoritas dari jumlah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi
 - Salah satu dari mayoritas jumlah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi merupakan Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi

In carrying out its Nomination and Remuneration role, the Committee holds meetings with the following provisions:

1. Nomination and Remuneration Committee meetings are held regularly at least once every 4 (four) months.
2. Nomination and Remuneration Committee meetings can only be held if:
 - Attended by the majority of the total members of the Nomination and Remuneration Committee.
 - One of the majority of the total members of the Nomination and Remuneration Committee serves as the Chairman of the Nomination and Remuneration Committee.



ORGAN DI BAWAH DEWAN DIREKSI ORGANS UNDER THE BOARD OF DIRECTORS

SEKRETARIS PERUSAHAAN CORPORATE SECRETARY

Sekretaris Perusahaan memegang peranan dalam meningkatkan keterbukaan, layanan, dan komunikasi kepada para pemangku kepentingan sebagai penerapan prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan selanjutnya diharapkan mendorong kinerja Perseroan.

Perseroan perlu seorang Sekretaris Perusahaan yang profesional dan memiliki kemampuan serta pengetahuan yang luas tentang pasar modal, karena Sekretaris Perusahaan juga berfungsi sebagai Compliance Officer dan Public Relation Officer.

Sekretaris Perusahaan adalah organ pendukung Perusahaan yang berfungsi sebagai Pejabat Penghubung antara Perusahaan dengan pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) dalam memberikan informasi yang berhubungan dengan Perusahaan serta memastikan kepatuhan Perusahaan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Compliance Officer*). Kualifikasi dan peran Sekretaris Perusahaan mengacu pada Peraturan POJK Nomor 35/POJK.04/2014 tentang Sekretaris Perusahaan Perseroan. Pengangkatan dan pemberhentian Sekretaris Perusahaan dilakukan berdasarkan keputusan Direksi.

Fungsi Sekretaris Perusahaan mencakup tugas-tugas kesekretariatan Perseroan, hubungan investor dan masyarakat, penegakan kepatuhan terhadap regulasi pasar modal serta ketentuan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (*Good Corporate Governance / GCG*).

Pada tahun 2020, Perseroan telah mengangkat Sekretaris Perseroan berdasarkan surat Keputusan Nomor 001.SKD.BOE.SHC.SH5.II.2019 tanggal 20 Februari 2019 dengan menunjuk Go Herliani Prayogo sebagai Sekretaris Perseroan, yang juga menjabat sebagai Direktur Keuangan Perusahaan. Profil lengkap Go Herliani Prayogo dapat dilihat pada profil Direksi.

Tugas dan Tanggung Jawab Sekretaris Perusahaan

Tugas dan tanggung jawab Sekretaris Perusahaan sepanjang tahun 2023 adalah sebagai berikut:

The Company Secretary plays a crucial role in enhancing transparency, service, and communication to stakeholders as part of implementing good corporate governance principles, thereby expectedly driving the Company's performance.

The Company requires a professional Company Secretary with extensive knowledge and capabilities in the capital market, as the Company Secretary also serves as the Compliance Officer and Public Relations Officer.

The Company Secretary acts as a supporting organ of the Company, serving as the liaison officer between the Company and stakeholders in providing information related to the Company and ensuring compliance with applicable regulatory requirements (*Compliance Officer*). The qualifications and roles of the Company Secretary refer to Regulation POJK Number 35/POJK.04/2014 regarding the Company's Company Secretary. The appointment and dismissal of the Company Secretary are made based on the decision of the Board of Directors.

The functions of the Company Secretary include corporate secretarial duties, investor and public relations, enforcement of compliance with capital market regulations, and Good Corporate Governance (GCG) provisions.

In 2020, the Company appointed a Company Secretary based on Decision Letter Number 001.SKD.BOE.SHC.SH5.II.2019 dated February 20, 2019, appointing Go Herliani Prayogo as the Company Secretary, who also serves as the Company's Finance Director. Go Herliani Prayogo's full profile can be found in the Board of Directors' profile.

Responsibilities of the Company Secretary

The responsibilities of the Company Secretary throughout the year 2023 are as follows:



1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di Pasar Modal.
2. Memberikan pelayanan kepada masyarakat atas setiap informasi yang dibutuhkan pemodal yang terkait dengan kondisi Emiten atau Perusahaan Publik.
3. Memberikan masukan kepada Direksi Emiten atau Perseroan untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.
4. Bertindak sebagai penghubung antara Perseroan dengan pemegang saham, OJK, BEI, dan masyarakat.
5. Memberikan informasi yang tepat dan sesuai dengan kondisi Perseroan kepada *stakeholders*.
6. Menjaga dan membina hubungan baik dengan pemangku kepentingan, baik secara langsung maupun melalui media komunikasi tertentu.
7. Memberikan interpretasi mengenai penerapan dari ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan
8. Mengkoordinasi upaya terkait kepatuhan Perseroan terhadap ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk pelaporannya.
9. Mengikuti dan memahami peraturan-peraturan yang berkaitan dengan kegiatan usaha Perseroan dan Pasar Modal.
10. Mempersiapkan bahan-bahan yang diperlukan terkait hal-hal yang harus mendapatkan keputusan Direksi berkenaan dengan pengelolaan Perseroan.
11. Mengelola rapat-rapat Direksi dan rapat gabungan Direksi dan Komisaris, termasuk menyiapkan dan mendokumentasikan agenda dan risalah rapat.
12. Menindaklanjuti setiap keputusan Direksi dengan cara mencatat setiap keputusan yang dihasilkan dalam rapat Direksi dan memantau serta mengecek tindak lanjut hasil rapat.
13. Mengelola Daftar Pemegang Saham dan Daftar Khusus.
14. Mengkoordinasikan persiapan dan pendistribusian laporan kepada Pemegang Saham.
15. Memberikan masukan kepada Direksi mengenai hal-hal yang menjadi perhatian Pemegang Saham.
16. Bertanggung jawab atas penyelenggaraan RUPS.
17. Melaporkan pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya secara berkala kepada Direktur Utama.
18. Menyelenggarakan kegiatan Perseroan dalam rangka meningkatkan citra Perseroan.
19. Mengelola kegiatan *Corporate Social Responsibility* Perseroan.
1. Keeping abreast of developments in the Capital Market, especially the prevailing regulatory framework.
2. Providing services to the public regarding any information needed by stakeholders related to the condition of the Issuer or Public Company.
3. Providing input to the Board of Directors of the Issuer or Company to comply with regulatory provisions in the Capital Market sector.
4. Acting as a liaison between the Company and shareholders, OJK (Financial Services Authority), IDX (Indonesia Stock Exchange), and the public.
5. Providing accurate and relevant information about the Company to stakeholders.
6. Maintaining and fostering good relationships with stakeholders, both directly and through specific communication channels.
7. Providing interpretations regarding the application of provisions and regulations related to the Company's business activities.
8. Coordinating efforts related to the Company's compliance with applicable laws and regulations, including reporting.
9. Keeping up to date with and understanding regulations related to the Company's business activities and the Capital Market.
10. Preparing materials required for matters requiring decisions by the Board of Directors regarding Company management.
11. Managing Board meetings and joint Board and Commissioner meetings, including preparing and documenting agendas and meeting minutes.
12. Following up on every decision made by the Board of Directors by recording each decision made in Board meetings and monitoring and verifying the follow-up of meeting outcomes.
13. Managing the Shareholders' Register and Special Register.
14. Coordinating the preparation and distribution of reports to Shareholders.
15. Providing input to the Board of Directors regarding matters of concern to Shareholders.
16. Responsible for organizing General Meetings of Shareholders.
17. Reporting the implementation of duties and responsibilities regularly to the Chief Executive Officer.
18. Organizing Company activities to enhance the Company's image.
19. Managing Corporate Social Responsibility activities of the Company.



Program Pelatihan Sekretaris Perusahaan

Perusahaan senantiasa memberikan kesempatan kepada Sekretaris Perusahaan untuk mengikuti seminar, pelatihan, dan sosialisasi peraturan yang diselenggarakan oleh Bursa Efek Indonesia dan OJK.

Kinerja Sekretaris Perusahaan

Sejak penunjukan hingga sekarang, Sekretaris Perusahaan telah melakukan tugas dan fungsinya sesuai dengan ketentuan peraturan Pasar Modal antara lain dengan menyelenggarakan Rapat Direksi dan Komisaris, RUPS, *Public Expose*, dan Keterbukaan Informasi. Selain itu, Sekretaris Perusahaan juga berperan sebagai Public Relations dan Media Relations kepada media massa di berbagai kesempatan.

Company Secretary Training Program

The company consistently provides opportunities for the Company Secretary to participate in seminars, training sessions, and regulatory briefings organized by the Indonesia Stock Exchange and the Financial Services Authority (OJK).

Performance of the Company Secretary

Since appointment to date, the Company Secretary has carried out duties and functions in accordance with the regulations of the Capital Market, including organizing Board of Directors and Commissioners meetings, General Meetings of Shareholders (RUPS), Public Exposures, and Information Disclosure. Additionally, the Company Secretary also serves as the Public Relations and Media Relations representative to the mass media on various occasions.

AKUNTAN PUBLIK PERUSAHAAN PUBLIC ACCOUNTANT

Fungsi pengawasan independen atas aspek keuangan dimiliki Perseroan yang telah memiliki izin negara untuk melakukan praktik pemeriksaan audit di Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk oleh Direksi, yang mana telah mendapatkan kuasa dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Perseroan telah menunjuk Kantor Akuntan Publik Teramihardja, Pradhono & Chandra untuk melakukan audit secara independen atas Laporan Keuangan Tahunan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023.

Audit yang dilakukan meliputi pemeriksaan atas dasar pengujian bukti – bukti yang mendukung jumlah – jumlah dan pengungkapan dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak. Juga meliputi penilaian atas prinsip – prinsip akuntansi yang digunakan dan estimasi signifikan yang dibuat oleh manajemen dan penilaian terhadap penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan.

Kantor Akuntan Publik Teramihardja, Pradhono & Chandra tidak memberikan jasa konsultasi lainnya kepada perusahaan. Akuntan yang menandatangani Laporan Auditor Independen Tahun Buku 2023 adalah Fitradewata Teramihardja, S.E., Ak., CPA

The function of independent oversight over the financial aspects is held by the Company, which has obtained a national license to conduct audit examination practices at the Public Accounting Office appointed by the Board of Directors, which has been empowered by the General Meeting of Shareholders (GMS).

The Company has appointed Teramihardja, Pradhono & Chandra Public Accounting Firm to independently audit the Company's Annual Financial Statements for the year ending December 31, 2023.

The audit includes examining the basis of testing evidence supporting the amounts and disclosures in the Company's Consolidated Financial Statements and its Subsidiaries. It also involves assessing the accounting principles used and significant estimates made by management and evaluating the overall presentation of the Company's Consolidated Financial Statements and subsidiaries.

Teramihardja, Pradhono & Chandra Public Accounting Firm does not provide any other consulting services to the company. The Accountant signing the Independent Auditor's Report for the 2023 Fiscal Year is Fitradewata Teramihardja, S.E., Ak., CPA.



UNIT AUDIT INTERNAL

INTERNAL AUDIT UNIT

Unit Audit Internal merupakan suatu unit kerja dalam Perseroan yang menyusun rencana audit tahunan melalui konsultasi dengan Presiden Direktur dan Komite Audit. Perseroan telah membentuk Unit Audit Internal di bawah Kendali Satuan Pengawasan Internal sebagaimana termaktub dalam Surat Keputusan nomor 003/SK-JSMS/II/2018. Dalam melaksanakan rencana tersebut, Unit Audit Internal menjalin koordinasi yang erat dengan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit. Unit Audit Internal menyusun laporan tertulis mengenai setiap temuan, simpulan dan rekomendasi dari setiap kegiatan audit yang dikerjakan; selanjutnya ringkasan laporan tersebut diserahkan kepada Presiden Direktur dan Dewan Komisaris.

The Internal Audit Unit is a functional unit within the Company responsible for drafting the annual audit plan in consultation with the President Director and the Audit Committee. The Company has established an Internal Audit Unit under the supervision of the Internal Audit Unit Control as stipulated in Decision Letter number 003/SK-JSMS/II/2018. In executing this plan, the Internal Audit Unit maintains close coordination with the Board of Commissioners, the Board of Directors, and the Audit Committee. The Internal Audit Unit compiles written reports on every finding, conclusion, and recommendation from each audit activity conducted; subsequently, a summary of these reports is submitted to the President Director and the Board of Commissioners.

Profil Audit Internal

Go Ie Tiong

Warga Negara Indonesia, 36 tahun. Mendapat gelar Sarjana Hukum dari Universitas Surabaya pada tahun 2005.

Pengalaman Kerja

Pengalaman Kerja beserta periode waktunya baik di dalam maupun di luar Emiten atau Perusahaan Publik:

- Manajer Legal PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011-sekarang)
- Asisten Manajer Legal PT Bank Internasional Indonesia Tbk (2008-2011)
- Staff Legal PT Bank Maspion Indonesia (2005-2008)

Internal Audit Profile

Indonesian citizen, 36 years old. Holds a Bachelor of Law degree from Surabaya University in 2005.

Work Experience

Work Experience along with the period both inside and outside the Issuer or Public Company:

- Legal Manager at PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (2011-present)
- Assistant Legal Manager at PT Bank Internasional Indonesia Tbk (2008-2011)
- Legal Staff at PT Bank Maspion Indonesia (2005-2008)

Dian Ari

Warga Negara Indonesia, 42 tahun. Mendapat gelar Sarjana Ekonomi dari STIE Malangkuçęwara pada tahun 2003.

Pengalaman Kerja:

- Tax Supervisor PT Target Prima Properti (2022 - sekarang)
- Tax Staff PT Target Prima Properti (2021 - 2022)
- Tax Accounting PT Target Sukses Properti (2013 - 2020)
- Branch Inkaso Administrator PT Parit Padang Global (2009 - 2011)
- Staff Accounting PT Indraco Jaya Perkasa (2006 - 2009)
- Staff Accounting Gunung Sari Intan (2005 - 2006)

Indonesian citizen, 42 years old. Holds a Bachelor of Economics degree from STIE Malangkuçęwara in 2003.

Work Experience:

- Tax Supervisor at PT Target Prima Properti (2022 - present)
- Tax Staff at PT Target Prima Properti (2021 - 2022)
- Tax Accounting at PT Target Sukses Properti (2013 - 2020)
- Branch Collection Administrator at PT Parit Padang Global (2009 - 2011)
- Accounting Staff at PT Indraco Jaya Perkasa (2006 - 2009)
- Accounting Staff at Gunung Sari Intan (2005 - 2006)



Tugas dan Tanggung Jawab Audit Internal

Laporan unit Audit Internal selama tahun buku 2023 yaitu sebagai berikut:

1. Menyiapkan dan melaksanakan rencana dan anggaran aktivitas audit internal tahunan berdasarkan prioritas risiko sesuai dengan tujuan Perseroan.
2. Menyusun dan melaksanakan Rencana Audit Internal berbasis risiko dan memastikan kecukupan cakupan audit dan kualitas dari pendekatan audit.
3. Menguji, mengevaluasi dan melaporkan pelaksanaan pengendalian internal, sistem manajemen risiko dan tata kelola perusahaan sesuai dengan kebijakan Perseroan.
4. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, manajemen risiko, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
5. Melakukan pemeriksaan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan terkait.
6. Memberikan saran perbaikan dan informasi yang obyektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen.
7. Melaporkan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.
8. Bekerja sama dengan Komite Audit serta melakukan koordinasi pengawasan dengan audit internal dan audit eksternal untuk menghindari publikasi.
9. Menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan Internal Audit yang dilakukannya.
10. Melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Wewenang

Selain bertanggung jawab untuk mengawal pelaksanaan suatu sistem pengendalian internal, Audit Internal berwenang untuk:

1. Menentukan strategi, ruang lingkup, metode serta frekuensi audit internal terhadap kegiatan pengawasan pada semua area, kegiatan operasional dan bisnis Perseroan secara independen.
2. Memiliki akses tidak terbatas atas semua data baik berupa dokumen, data *soft file*, catatan, atau keterangan dari unit kerja serta akses terhadap personil dan aset Perseroan yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi Internal Audit.
3. Memperoleh informasi-informasi dari narasumber profesional/pihak ahli berkaitan dengan proses audit perusahaan.

Sesuai dengan Surat Keputusan tentang penunjukan Unit Audit Internal, Emiten telah membentuk Audit Internal yang diketuai oleh Arif Pradana Swasti Gumulyo.

Duties and Responsibilities of Internal Audit

The report of the Internal Audit unit during the fiscal year 2023 is as follows:

1. Prepare and execute the annual internal audit plan and budget activities based on risk priorities in line with the Company's objectives.
2. Develop and implement a risk-based Internal Audit Plan and ensure adequate audit coverage and quality of audit approaches.
3. Test, evaluate, and report on the implementation of internal controls, risk management systems, and corporate governance in accordance with company policies.
4. Conduct examinations and assessments of efficiency and effectiveness in financial, accounting, operational, risk management, human resources, marketing, information technology, and other activities.
5. Conduct compliance audits with relevant laws and regulations.
6. Provide objective improvement advice and information on audited activities at all management levels.
7. Report the Examination Results Report (LHP) to the CEO and the Board of Commissioners.
8. Collaborate with the Audit Committee and coordinate supervision with internal and external audits to avoid duplication.
9. Develop programs to evaluate the quality of Internal Audit activities.
10. Conduct special examinations when necessary.

Authority

In addition to being responsible for overseeing the implementation of an internal control system, Internal Audit is authorized to:

1. Determine the strategy, scope, methods, and frequency of internal audits on supervision activities in all areas, operational activities, and company business independently.
2. Have unrestricted access to all data, whether documents, soft files, records, or information from work units, as well as access to personnel and company assets necessary for the implementation of Internal Audit duties and functions.
3. Obtain information from professional sources/experts related to the company's audit process.

In accordance with the Decision Letter on the appointment of the Internal Audit Unit, the Issuer has formed an Internal Audit led by Arif Pradana Swasti Gumulyo.



SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL

INTERNAL CONTROL SYSTEM

Sistem pengendalian internal di Perseroan bertujuan untuk mendukung pencapaian tujuan kinerja Perseroan, meningkatkan nilai bagi pemangku kepentingan dan menjamin efektivitas dan efisiensi operasional, keandalan pelaporan keuangan, kelayakan pengendalian operasional maupun finansial, serta kepatuhan terhadap hukum dan peraturan yang berlaku.

Penerapan sistem pengendalian internal di Perseroan ditujukan untuk mengelola dan mengendalikan risiko dengan baik sehingga tercipta kegiatan operasi yang sehat dan aman. Komponen ini meliputi seluruh kebijakan dan prosedur di seluruh fungsi operasional yang bertujuan untuk melindungi aset Perseroan. Penerapan pengendalian internal diarahkan untuk pencapaian efektivitas dan efisiensi operasi. Sistem pengendalian internal yang baik diharapkan dapat mendukung pencapaian kinerja yang telah ditetapkan, menambah keyakinan bagi manajemen, mendorong kepatuhan pada peraturan, serta meminimalkan risiko kerugian.

Berdasarkan hasil evaluasi atas efektivitas sistem pengendalian internal sepanjang tahun 2023, tidak ditemukan kelemahan yang material dalam pengendalian Internal pada masing-masing unit bisnis karena seluruh temuan serta penyimpangan dalam operasional perusahaan telah diungkapkan dan ditangani dengan semestinya dan rekomendasi untuk peningkatan pengendalian sistem telah disampaikan dan diterapkan dengan baik.

Namun demikian, Direksi menyadari bahwa tidak ada sistem pengendalian internal yang memberikan jaminan penuh atas kesalahan pengambilan keputusan, kesalahan operasional dan struktural yang manusiawi.

The internal control system within the Company aims to support the achievement of the Company's performance objectives, enhance value for stakeholders, and ensure the effectiveness and efficiency of operations, reliability of financial reporting, suitability of operational and financial controls, as well as compliance with applicable laws and regulations.

The implementation of the internal control system within the Company is intended to manage and control risks effectively, thereby creating healthy and secure operational activities. This component encompasses all policies and procedures across operational functions aimed at protecting the Company's assets. The implementation of internal controls is directed towards achieving operational effectiveness and efficiency. A robust internal control system is expected to support the achievement of established performance goals, instill confidence in management, promote regulatory compliance, and minimize the risk of losses.

Based on the evaluation of the effectiveness of the internal control system throughout the year 2023, no material weaknesses were found in internal controls in each business unit because all findings and deviations in company operations have been disclosed and addressed properly, and recommendations for system control improvements have been communicated and implemented effectively.

However, the Board of Directors acknowledges that no internal control system provides complete assurance against human errors in decision-making, operational errors, and structural flaws.



MANAJEMEN RISIKO

RISK MANAGEMENT

Implementasi sistem manajemen risiko di Perseroan merupakan upaya untuk memenuhi tujuan strategis Perseroan dengan mengidentifikasi, menganalisis, mengendalikan dan berusaha menghindari, meminimalkan atau bahkan menghilangkan risiko yang dapat timbul seiring dengan berkembangnya Perseroan.

Sesuai dengan Peraturan OJK No. 1/POJK.05/2015 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Lembaga Jasa Keuangan Non Bank, Perseroan telah menerapkan Manajemen berdasarkan Pedoman Penerapan Manajemen Risiko yang mencakup, pengawasan yang aktif dari Dewan Komisaris dan Direksi atas seluruh kinerja dan aktivitas Perseroan. Perseroan juga melakukan evaluasi, pembaharuan dan pengadaan kebijakan-kebijakan, peraturan dan Standard Operating Procedure (SOP). Oleh sebab itu, untuk mencegah terjadinya risiko-risiko yang berpotensi memberikan pengaruh yang signifikan terhadap keberlangsungan usaha Perseroan di masa mendatang, Perseroan secara rutin melakukan identifikasi, pengukuran serta pemantauan potensi-potensi risiko yang dihadapi oleh Perseroan serta menerapkan sistem informasi manajemen dalam hal pengendalian internal yang menyeluruh.

Dalam menerapkan pengendalian risiko, Perseroan berupaya agar sistem manajemen risiko dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi kinerja. Dengan demikian, setiap keputusan yang diambil Perseroan selalu mengacu pada hasil analisis atas hasil dari penerapan pengelolaan risiko Perseroan. Kepatuhan dan proses pengendalian internal dipantau melalui rambu-rambu SOP yang telah ditetapkan oleh Perseroan.

Perseroan menyadari sepenuhnya bahwa pengelolaan manajemen risiko dalam bisnis properti sangat penting seiring dengan semakin meningkatnya persaingan usaha. Persaingan yang kompleks dan memiliki banyak risiko bisnis yang berakibat pada perkembangan lingkungan eksternal maupun internal Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan bekerja keras untuk dapat menerapkan manajemen risiko bisnis yang baik, terintegrasi dan terstruktur agar Perseroan dapat terus beradaptasi.

The implementation of risk management systems within the Company is an effort to fulfill the Company's strategic objectives by identifying, analyzing, controlling, and seeking to avoid, minimize, or even eliminate risks that may arise as the Company develops.

In accordance with OJK Regulation No. 1/POJK.05/2015 regarding the Implementation of Risk Management for Non-Bank Financial Institutions, the Company has implemented Management based on the Guidelines for the Implementation of Risk Management, which includes active oversight by the Board of Commissioners and the Board of Directors over all the Company's performance and activities. The Company also conducts evaluations, updates, and acquisitions of policies, regulations, and Standard Operating Procedures (SOPs). Therefore, to prevent potential risks that may significantly affect the Company's sustainability in the future, the Company routinely identifies, measures, and monitors potential risks faced by the Company and implements a comprehensive internal control information system.

In implementing risk controls, the Company strives to ensure that the risk management system enhances performance effectiveness and efficiency. Thus, every decision made by the Company always refers to the results of the analysis of the Company's risk management application. Compliance and internal control processes are monitored through the SOP guidelines established by the Company.

The Company fully recognizes that risk management in the property business is crucial amid increasing business competition. Complex competition and numerous business risks affect the development of the Company's external and internal environments. Therefore, the Company works hard to implement good, integrated, and structured business risk management to ensure continuous adaptation.



JENIS-JENIS RISIKO

1. Risiko Suku Bunga

Risiko Suku Bunga adalah risiko dimana nilai wajar arus kas di masa depan akan berfluktuasi karena perubahan tingkat suku bunga di pasar. Pinjaman yang diperoleh dengan suku bunga mengambang menimbulkan risiko suku bunga atas arus kas. Risiko suku bunga Perseroan terutama terkait dengan pinjaman yang diperoleh Perseroan. Perseroan melakukan penelaahan berkala atas dampak perubahan suku bunga dan senantiasa menjaga komposisi pendanaan sesuai dengan kebutuhan untuk mengelola risiko suku bunga.

2. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Risiko mata uang asing timbul ketika Perseroan melakukan transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional Perseroan yang terutama disebabkan karena volatilitas atau fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut. Volatilitas ini menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban yang mempengaruhi pendapatan dan beban Perseroan.

Sebagian besar transaksi Perseroan dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya. Perseroan tidak menerapkan kebijakan lindung nilai atas risiko fluktuasi kurs atau suku bunga karena pembelian barang modal maupun pembayaran kepada kontraktor sebagian besar dilakukan dalam mata uang Rupiah.

3. Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Kelompok Usaha berasal dari kegiatan operasi (terutama dari piutang usaha kepada pihak ketiga) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk rekening bank dan deposit berjangka.

Perseroan tidak memiliki risiko yang signifikan terhadap risiko kredit. Perseroan dan memiliki kebijakan untuk memastikan keseluruhan penyerahan jasa dilakukan kepada pelanggan dengan reputasi dan riwayat kredit yang baik. Selain itu, Perseroan senantiasa melakukan penelaahan berkala atas kredit pelanggan yang ada.

TYPES OF RISKS

1. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk where the fair value of future cash flows will fluctuate due to changes in market interest rates. Loans obtained at floating interest rates pose interest rate risk to cash flows. The Company's interest rate risk is mainly related to loans obtained by the Company. The Company conducts periodic reviews of the impact of interest rate changes and continuously maintains funding compositions as needed to manage interest rate risk.

2. Foreign Currency Exchange Risk

Foreign currency exchange risk is the risk where future cash flows from a financial instrument will fluctuate due to changes in the exchange rate of foreign currencies. Foreign currency risk arises when the Company engages in transactions in currencies other than the Company's functional currency, primarily due to the volatility or fluctuation of foreign currency exchange rates. This volatility generates income and incurs expenses that affect the Company's revenue and expenses.

Most of the Company's transactions are conducted in Indonesian Rupiah, as are its accounting records. The Company does not apply hedging policies against exchange rate or interest rate fluctuations because most purchases of capital goods and payments to contractors are made in Indonesian Rupiah.

3. Credit Risk

Credit risk is the risk where one party to a financial instrument fails to meet its obligations, causing the other party to incur financial losses. Credit risks faced by the Business Group originate from operating activities (primarily from business receivables from third parties) and from financing activities, including bank accounts and time deposits.

The Company does not have significant credit risk. The Company has a policy to ensure that all service deliveries are made to customers with good reputations and credit histories. Additionally, the Company regularly reviews existing customer credits.



4. Risiko Likuiditas

Risiko Likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Kelompok Usaha menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek. Perseroan menghadapi risiko likuiditas jika tidak memiliki arus kas yang cukup untuk memenuhi kegiatan operasional dan kewajiban keuangan pada saat jatuh tempo.

Perseroan dalam menjalankan kegiatan usahanya senantiasa menjaga fleksibilitas melalui dana kas dan setara kas yang memadai dan ketersediaan dana dalam bentuk kredit yang memadai. Manajemen mengelola risiko likuiditas dengan senantiasa memantau perkiraan cadangan likuiditas Perseroan berdasarkan arus kas yang diharapkan serta menelaah kebutuhan pembiayaan untuk modal kerja dan aktivitas pendanaan secara teratur dan pada saat yang dianggap perlu

5. Risiko Persaingan Usaha

Perseroan menghadapi kompetisi yang sangat ketat terutama dari rival bisnis yang memiliki lokasi berdekatan dengan wilayah usaha Perseroan. Untuk menghadapi risiko persaingan usaha tersebut, Perseroan terus menyempurnakan mutu pelayanannya agar dapat mempertahankan reputasi sebagai yang terbaik.

Untuk menghadapi risiko ini, Perseroan merancang lokasi proyek berupa hunian apartemen yang berada di kawasan strategis dan berdekatan dengan kawasan pendidikan. Perseroan bekerja sama dengan *Property Management* yang menyediakan layanan penyewaan properti secara daring, sehingga dapat memudahkan kaum millennial untuk mendapatkan hunian yang dekat dengan kampus serta dapat menjadi tambahan *income* atas properti yang dimilikinya.

6. Risiko Tuntutan Hukum Pihak Ketiga

Pembelian atau akuisisi lahan menjadi hal penting bagi Perseroan untuk mengembangkan bisnis usahanya. Dari pembelian atau akuisisi lahan, dapat terjadi tuntutan hukum baik yang terjadi sebelum atau sesudah proyek beroperasi.

Tuntutan hukum dari pihak ketiga dapat berdampak negatif terhadap reputasi, kegiatan usaha, kondisi keuangan, operasional dan prospek usaha Perseroan.

4. Liquidity Risk

Liquidity risk is defined as the risk when the Company's cash flow position indicates that short-term receipts are insufficient to cover short-term expenditures. The Company faces liquidity risk if it does not have sufficient cash flow to meet operational activities and financial obligations when they fall due.

The Company maintains flexibility in its business operations through adequate cash and cash equivalents and the availability of adequate credit facilities. Management manages liquidity risk by continually monitoring the Company's liquidity reserves based on expected cash flows and regularly reviewing the financing needs for working capital and funding activities.

5. Business Competition Risk

The Company faces intense competition, especially from business rivals located near the Company's business area. To address the risk of business competition, the Company continues to improve the quality of its services to maintain its reputation as the best.

To address this risk, the Company designs project locations in the form of apartment residences located in strategic areas and close to educational areas. The Company collaborates with Property Management companies that provide online property rental services, making it easier for millennials to find housing close to campuses and generate additional income from their properties.

6. Third-Party Legal Claims Risk

The purchase or acquisition of land is essential for the Company to develop its business. Legal claims from third parties can arise from land purchases or acquisitions, either before or after the project is operational.

Legal claims from third parties can negatively impact the Company's reputation, business activities, financial condition, operations, and business prospects.



7. Risiko Hubungan Sosial dengan Warga Sekitar Proyek

Lahan-lahan yang sesuai dengan konsep yang dijalankan Perseroan pada umumnya berada di tengah pemukiman. Dengan demikian proyek pembangunannya akan berada di tengah pemukiman yang sudah ada terlebih dahulu. Hal ini berarti memunculkan potensi gesekan dengan warga di sekitar proyek pembangunan. Jika penanganan hubungan sosial ini tidak baik, maka akan berpotensi mengganggu kegiatan pembangunan, bahkan yang terburuk adalah penghentian proyek. Dengan demikian, perlu ada perencanaan dan komunikasi yang baik untuk membangun hubungan dengan masyarakat sekitar proyek, khususnya yang terdampak langsung atas aktivitas proyek

Secara keseluruhan penerapan manajemen risiko di perseroan telah cukup memadai. Risiko – risiko yang dihadapi oleh Perseroan juga telah berjalan dengan baik. Namun demikian, Perseroan tetap berkomitmen untuk mengembangkan dan memperbaiki sistem manajemen risiko agar Perseroan dapat menjalankan kegiatan usaha yang sehat dan terkendali.

7. Social Relationship Risk with Project Surrounding Communities

Land suitable for the Company's concept is generally located within residential areas. Thus, its development projects will be situated within pre-existing residential areas. This means there is potential friction with the surrounding residents during the construction phase. If social relations are not handled properly, it can disrupt construction activities, and in the worst-case scenario, lead to project cessation. Therefore, there needs to be good planning and communication to build relationships with the surrounding community, especially those directly affected by project activities.

Overall, the implementation of risk management in the company has been quite adequate. The risks faced by the Company have also been managed well. However, the Company remains committed to developing and improving its risk management system to ensure the Company conducts healthy and controlled business activities.

PERMASALAHAN HUKUM & SANKSI ADMINISTRASI

LITIGATION AND ADMINISTRATIVE SANCTION

Per 31 Desember 2023, tidak ada perkara penting dan sanksi administrasi dari pihak regulator yang melibatkan atau dikenakan kepada Perseroan maupun Manajemen.

As of December 31, 2023, there was no litigation and administrative sanction by the regulator involving or charged to the Company or Management.



KODE ETIK

CODE OF CONDUCTS

Dalam membangun hubungan yang baik dengan seluruh pemangku kepentingan dan meningkatkan nilai pemegang saham, Perseroan percaya bahwa penerapan GCG akan meningkatkan nilai – nilai integritas dan menjaga etika dalam aktivitas bisnis Perseroan. Perseroan berkomitmen untuk menerapkan GCG secara konsisten, salah satunya dilakukan melalui kesesuaian Kode Etik di masing-masing individu baik karyawan yang berada di Kantor Pusat, Unit Bisnis, Proyek dan semua Manajemen termasuk Direksi, Dewan Komisaris, sebagai baik personil sebagai lain yang bertindak atas nama Perseroan.

In fostering strong relationships with all stakeholders and enhancing shareholder value, the Company firmly believes that the adoption of Good Corporate Governance (GCG) principles will bolster integrity and uphold ethical standards in its business operations. The Company is steadfast in its commitment to consistently apply GCG practices, including strict adherence to the Code of Ethics by every individual, encompassing employees across the Head Office, Business Units, Projects, and all levels of Management, including the Board of Directors, Board of Commissioners, and other personnel representing the Company.

BUDAYA PERUSAHAAN

CORPORATE CULTURE

Perseroan telah merumuskan budaya perusahaan dengan asas “CINTA”. PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk memiliki komitmen yang kuat guna mendorong keberhasilan implementasi budaya perusahaan sesuai dengan tujuan Perseroan. “CINTA” sebagai budaya perusahaan yang menjadi panduan berperilaku bagi Karyawan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dalam kehidupan sehari-hari, dapat diuraikan dalam lima nilai sebagai berikut:

The Company has formulated a corporate culture based on the principle of “CINTA”. PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk is deeply committed to driving the successful implementation of the company’s culture in line with its objectives. “CINTA” serves as the guiding behavior for employees of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk in their daily lives and can be outlined in five core values as follows:

C (Customer Focus)

Membantu dan melayani pelanggan internal dan eksternal serta kebutuhan mereka dengan sepenuh hati sebagai fokus utama dalam hubungan kerja yang positif dan produktif agar kebutuhan dan keinginan mereka tercapai dengan optimal.

To wholeheartedly assist and serve both internal and external customers, prioritizing their needs as the main focus in fostering positive and productive working relationships to ensure their needs and desires are optimally met.

I N (INtegrity)

Berperilaku jujur dalam hal perkataan, memiliki komitmen dan konsistensi dalam bertindak sesuai aturan, norma dan moralitas

To behave honestly in speech, exhibit commitment, and consistency in actions according to rules, norms, and moral standards.

T (Teamwork)

Kesediaan untuk bekerja sama dengan berbagai pihak, berkemampuan untuk menjadi bagian dari suatu kelompok, berperan aktif bersama dengan anggota kelompok, dan memberikan kontribusi bagi pencapaian tujuan bersama.

To be willing to collaborate with various parties, capable of being part of a group, actively participate alongside group members, and contribute to achieving common goals.

A (Agility)

Kemampuan untuk bekerja dengan efektif dan fleksibel dalam mengantisipasi potensi keuntungan dan risiko dalam perubahan yang terjadi.

The ability to work effectively and flexibly in anticipating potential benefits and risks amid changes that occur.



SISTEM PENGADUAN PELANGGARAN WHISTLEBLOWING SYSTEM

Hingga saat ini, Perusahaan belum memiliki sistem pelaporan pelanggaran secara khusus dan terpisah. Namun, Perusahaan senantiasa mendorong setiap karyawan untuk bekerja dengan penuh integritas dan berani melaporkan segala bentuk pelanggaran yang mampu membawa dampak kerugian bagi Perusahaan. Penyampaian pelaporan ini dapat dilakukan secara konfidensial atau dengan disampaikan secara langsung kepada atasan yang bersangkutan.

Selama ini Perseroan telah menyediakan berbagai sarana untuk membangun komunikasi yang baik dengan seluruh karyawan. Direksi dan tim manajemen terbuka untuk menerima keluhan atau pengaduan karyawan dan membahas masalahnya.

Until this point in time, the Company has yet to establish a dedicated and independent whistleblowing reporting system. Nevertheless, the Company consistently advocates for each employee to operate with utmost integrity and to bravely report any infractions that may result in detriment to the Company. Such reports may be submitted confidentially or directly to the relevant supervisor.

Throughout this period, the Company has endeavored to furnish various resources to foster effective communication with all employees. The Board of Directors and management team remain receptive to receiving employee complaints or grievances, and are committed to addressing them accordingly.

PROGRAM KEPEMILIKAN SAHAM KARYAWAN EMPLOYEE SHARES OWNERSHIP PROGRAM

Pada tahun 2023, Perseroan tidak memiliki program opsi pembelian saham Perseroan yang diberikan kepada manajemen dan karyawan (*Employee Stock Allocation/ESA*)

Namun pada saat Penawaran Saham Perdana Perseroan pada 9 Juli 2018, sebagaimana juga tercantum dalam Prospektus Perseroan tanggal 2 Juli 2018, telah disetujui pemberian ESA, sebanyak-banyaknya sebesar 0,007% dari jumlah saham yang ditawarkan dalam Penawaran Umum atau sejumlah 100.000 saham akan dialokasikan pada program ESA sesuai Akta No. 20 tanggal 26 Maret 2018.

Program alokasi saham karyawan (ESA) ini merupakan program pemberian jatah pasti saham yang merupakan bagian dari Penawaran Umum Perdana Saham Perseroan kepada Karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan yang telah memenuhi kualifikasi dari Perseroan ("Peserta ESA").

In 2023, the Company did not have an Employee Stock Allocation (ESA) program for management and employees.

However, during the Company's Initial Public Offering on July 9, 2018, as stated in the Company's Prospectus dated July 2, 2018, the allocation of ESA was approved, up to 0.007% of the total shares offered in the Public Offering or a maximum of 100,000 shares would be allocated to the ESA program according to Deed No. 20 dated March 26, 2018.

The Employee Stock Allocation (ESA) program is a definite share allocation program that is part of the Company's Initial Public Offering of shares to Company Employees and Subsidiaries who meet the Company's qualifications ("ESA Participants").



Tujuan utama Program Kepemilikan Saham ESA adalah untuk meningkatkan rasa kepemilikan terhadap Perseroan oleh karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan sehingga mempunyai rasa memiliki (*sense of belonging*) dan diharapkan dapat meningkatkan produktivitas kerja dari masing-masing karyawan yang pada akhirnya akan meningkatkan pula kinerja korporasi secara keseluruhan sehingga terdapat peningkatan nilai perusahaan yang dapat dinikmati oleh *stakeholders* Perseroan.

Mekanisme Pelaksanaan Program Esa

Berdasarkan SK Direksi PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk No. 001/DIR-TC/IV/2018 tanggal 3 Mei 2018, Direksi Perseroan menetapkan mekanisme pelaksanaan program ESA sebagai berikut:

Karyawan yang dapat berpartisipasi dalam program ESA adalah karyawan Perseroan dan Anak Perusahaan yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Karyawan tetap tercatat pada tanggal 31 Maret 2018
- Karyawan dalam status aktif bekerja pada 31 Maret 2018
- Karyawan yang tidak dalam status terkena sanksi administratif pada saat implementasi Program ESA

Sistem Pelaporan Pelanggaran (Whistleblowing System)

Sistem pelaporan pelanggaran adalah sistem untuk memproses pengaduan yang disampaikan baik secara langsung/tidak langsung terkait dengan kecurangan, pelanggaran hukum, kode etik & kebijakan internal Perseroan dan/atau konflik kepentingan. Whistleblowing System menjadi bentuk penerapan praktik tata Kelola perusahaan yang baik.

Kebijakan Pengungkapan Informasi

Kebijakan mengenai kepemilikan saham Perseroan, oleh Dewan Komisaris dan Direksi serta perubahan setiap kepemilikannya akan diungkapkan paling lambat dalam tiga hari kerja. Selama tahun buku 2023 tidak terdapat kepemilikan ataupun perubahan kepemilikan atas saham Perseroan oleh anggota Direksi dan Dewan Komisaris.

The primary objective of the ESA Ownership Program is to increase ownership sentiment towards the Company among its employees and Subsidiaries, fostering a sense of belonging, and ultimately enhancing the productivity of each employee, which, in turn, is expected to improve overall corporate performance, leading to an increase in the Company's value that can be enjoyed by its stakeholders.

Esa Program Mechanism

Based on the Board of Directors Decree of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk No. 001/DIR-TC/IV/2018 dated May 3, 2018, the Company's Board of Directors has established the mechanism for implementing the ESA program as follows:

Employees eligible to participate in the ESA program are Company employees and Subsidiaries who meet the following criteria:

- Employees recorded as permanent as of March 31, 2018
- Employees in active status as of March 31, 2018
- employees who are not under administrative sanctions at the time of ESA Program implementation

Violation Reporting System (Whistleblowing System)

The violation reporting system is a mechanism for processing complaints submitted directly or indirectly concerning fraud, legal violations, the Company's internal code of ethics and policies, and/or conflicts of interest. The Whistleblowing System represents the implementation of best corporate governance practices.

Disclosure Policy

The policy regarding the ownership of Company shares by the Board of Commissioners and Directors, as well as any changes in ownership, will be disclosed no later than three working days. Throughout the fiscal year 2023, there were no ownership or changes in ownership of Company shares by members of the Board of Directors and Board of Commissioners.



Perusahaan menjalankan sistem pelaporan pelanggaran melalui fungsi Audit Internal, yang menerima laporan tentang kecurangan dan pelanggaran. Semua pengaduan dijaga kerahasiaannya dan para pelapor dijamin oleh Perseroan. Setiap laporan pelanggaran yang ada akan ditinjau terlebih dahulu oleh tim internal audit sebelum diteruskan kepada Komite Audit, Direksi dan/atau Dewan Komisaris untuk dipertimbangkan. Keputusan yang diambil oleh Komite Audit, Direksi, dan/atau Dewan Komisaris kemudian akan ditelaah oleh tim Internal Audit yang akan mengambil tindakan korektif dan pencegahan yang diperlukan.

Tidak ada pelanggaran yang dilaporkan kepada Perseroan di tahun 2023.

Kebijakan Anti Korupsi

Perseroan sangat mendukung langkah-langkah dan kebijakan pemerintah untuk memberantas korupsi. Kami percaya bahwa korupsi adalah musuh bersama dan menjadi penghambat bagi laju pembangunan yang sedang berlangsung secara sungguh-sungguh dan berkelanjutan di Indonesia. Oleh karena itu, Perseroan memiliki sikap dan komitmen yang kuat dalam mendukung dan menerapkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Kami yakin bahwa memberantas korupsi bukanlah tugas yang mudah dan membutuhkan kerja keras dari semua pihak. Perseroan siap untuk berpartisipasi aktif dalam upaya pemerintah untuk memberantas korupsi, baik melalui program-program dukungan maupun dengan cara-cara lain yang efektif.

Dalam hal ini, Perseroan juga percaya bahwa penting untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang bahaya korupsi dan bagaimana mencegahnya. Oleh karena itu, Perseroan akan terus mempromosikan nilai-nilai integritas dan transparansi dalam semua aspek bisnisnya, serta mengedukasi karyawan dan mitra bisnis tentang pentingnya berperilaku jujur dan bertanggung jawab dalam menjalankan bisnis.

The Company administers the violation reporting system through the Internal Audit function, which receives reports of fraud and violations. All complaints are kept confidential, and whistleblowers are protected by the Company. Each reported violation undergoes initial review by the internal audit team before being forwarded to the Audit Committee, Board of Directors, and/or Board of Commissioners for consideration. Decisions made by the Audit Committee, Board of Directors, and/or Board of Commissioners are subsequently reviewed by the Internal Audit team, which takes necessary corrective and preventive actions.

No violations were reported to the Company in the year 2023.

Anti-Corruption Policy

The Company staunchly supports the government's measures and policies to combat corruption. We believe that corruption is a common enemy and a hindrance to the earnest and sustainable development underway in Indonesia. Therefore, the Company maintains a strong stance and commitment to supporting and implementing Law No. 20 of 2001 concerning Amendments to Law No. 31 of 1999 concerning the Eradication of Corruption.

We believe that combating corruption is not an easy task and requires hard work from all parties. The Company is prepared to actively participate in the government's efforts to eradicate corruption, both through supportive programs and other effective means.

In this regard, the Company also believes that it is essential to raise public awareness of the dangers of corruption and how to prevent it. Therefore, the Company will continue to promote integrity and transparency in all aspects of its business, as well as educate employees and business partners on the importance of honest and responsible behavior in conducting business.



Selain itu untuk mendukung terbentuknya kegiatan usaha yang bersih dari praktik fraud, Perseroan menyelenggarakan workshop anti korupsi melalui kegiatan Sosialisasi GCG, etika/nilai-nilai Perseroan dan penandatanganan pakta integritas.

Perseroan memiliki komitmen yang kuat untuk menciptakan iklim usaha yang sehat dan meminimalkan risiko konflik kepentingan serta tindakan koruptif, kolusi, dan nepotisme (KKN). Perseroan meyakini bahwa integritas, transparansi, dan akuntabilitas adalah kunci untuk menciptakan lingkungan usaha yang sehat dan berkelanjutan.

Untuk mencapai tujuan ini, Perseroan telah menetapkan berbagai kebijakan dan prosedur, termasuk tetapi tidak terbatas pada kode etik, kebijakan anti-KKN, dan program pelatihan bagi karyawan dan mitra bisnisnya. Perseroan juga mengutamakan kepentingan perusahaan di atas kepentingan pribadi, keluarga, kelompok, atau golongan, sehingga dapat menciptakan nilai jangka panjang bagi semua pemangku kepentingan.

Furthermore, to support the establishment of clean business practices, the Company organizes anti-corruption workshops through GCG (Good Corporate Governance) Socialization activities, the Company's ethics/values, and the signing of integrity pacts.

The Company is committed to creating a healthy business climate and minimizing the risks of conflicts of interest and corrupt, collusive, and nepotistic practices (KKN). The Company believes that integrity, transparency, and accountability are key to creating a healthy and sustainable business environment.

To achieve this goal, the Company has established various policies and procedures, including but not limited to a code of ethics, anti-corruption policies, and training programs for its employees and business partners. The Company also prioritizes the interests of the company above personal, familial, group, or factional interests, thus creating long-term value for all stakeholders.





06

TAGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

CORPORATE SOCIAL
RESPONSIBILITY





TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

“Menyadari bahwa TANRISE PROPERTI adalah bagian dari masyarakat, maka Perseroan memenuhi kewajiban untuk mengembangkan masyarakat dan menjaga lingkungan sekitar melalui berbagai program CSR. Perseroan menyadari bahwa keberhasilan sebuah bisnis tidak hanya diukur dari keuntungan bisnis semata, melainkan juga dilihat dari kemampuan Perseroan dalam memenuhi tanggung jawab kepentingan Stakeholders. Keberlanjutan usaha merupakan prioritas utama bisnis Perseroan. Hal ini dapat dicapai dengan komitmen dalam membangun keseimbangan antara kepentingan komersial/profit, sosial dan lingkungan hidup”.

Sebagai perusahaan properti, Perusahaan memahami bahwa untuk menciptakan pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan, Perusahaan harus memiliki bisnis yang berjalan dengan seimbang, antara kinerja operasional yang efektif, kinerja keuangan yang sehat dan aspek-aspek keberlanjutan, yaitu kelestarian alam dan lingkungan, penerapan praktik ketenagakerjaan dan K3 yang optimal, pemberdayaan masyarakat dan komunitas serta tanggung jawab terhadap produk dan jasa.

Oleh sebab itu, dengan berlandaskan pada UU No. 40 Tahun 2007 Pasal 1 Ayat 3 tentang Perseroan Terbatas, Perusahaan mulai menjalankan program-program Tanggung Jawab Sosial Perusahaan (Corporate Social Responsibility/CSR) yang mencakup 4 (empat) bidang utama, yaitu lingkungan hidup, sosial dan kemasyarakatan, ketenagakerjaan dan K3 serta produk dan jasa..

“Recognizing that TANRISE PROPERTI is part of society, the Company fulfills its obligation to develop the community and preserve the surrounding environment through various CSR programs. The Company acknowledges that the success of a business is not only measured by financial profit alone but also by its ability to fulfill the interests of stakeholders. Business sustainability is the Company's top priority, which can be achieved through a commitment to balancing commercial/profit interests with social and environmental concerns”.

As a property company, the Company understands that to foster sustainable business growth, it must maintain a balanced operation, encompassing effective operational performance, sound financial performance, and sustainability aspects, including environmental conservation, the implementation of optimal labor and occupational health and safety practices, community empowerment, and responsibility towards products and services.

Therefore, based on Law No. 40 of 2007 Article 1 Paragraph 3 regarding Limited Liability Companies, the Company has initiated Corporate Social Responsibility (CSR) programs that encompass four main areas: environmental conservation, social and community development, labor and occupational health and safety, and products and services.

TANGGUNG JAWAB SOSIAL BIDANG LINGKUNGAN HIDUP

SOCIAL RESPONSIBILITY IN ENVIRONMENTAL SECTOR

Perseroan menyadari bahwa sebagai sebuah perusahaan properti, kepedulian pada kelestarian lingkungan juga merupakan salah satu hal yang penting untuk diperhatikan. Kondisi lingkungan yang baik diyakini akan membawa dampak positif pula bagi kelangsungan bisnis Perseroan. Dalam menjaga dan mempertahankan kondisi lingkungan hidup, Perseroan melakukan penyesuaian dengan pengembangan skala bisnis guna meminimalisir dampak aktivitas operasional terhadap lingkungan sekitar.

The Company acknowledges that, as a property company, concern for environmental sustainability is also a crucial aspect to consider. A favorable environmental condition is believed to have positive impacts on the Company's business continuity as well. In preserving and maintaining environmental conditions, the Company adjusts its business scale development to minimize the impact of operational activities on the surrounding environment.

Di sepanjang tahun 2023, Perseroan berkomitmen untuk memenuhi Perijinan Lingkungan (AMDAL/UKL), menerapkan konsep Green Building di dalam perancangan bangunan, pembuatan taman di area Ruang terbuka hijau serta pemanfaatan vertical garden, menjaga kebersihan dan kenyamanan melalui penggunaan Safety Net serta penyiraman area sekitar proyek untuk mengurangi debu dan penyediaan adsorban untuk penyimpanan material B3.

Throughout 2023, the Company remained committed to fulfilling Environmental Permits (AMDAL/UKL), implementing the Green Building concept in building design, creating gardens in green open spaces, as well as utilizing vertical gardens. Moreover, the Company ensured cleanliness and comfort through the use of Safety Nets and the watering of project surroundings to reduce dust, along with providing adsorbents for storing hazardous materials (B3).

TANGGUNG JAWAB SOSIAL BIDANG KEMASYARAKATAN

SOCIAL RESPONSIBILITY IN THE COMMUNITY SECTOR

Kepercayaan yang tinggi dari masyarakat terhadap proyek Perseroan membawa dampak yang positif bagi pertumbuhan bisnis Perseroan. Oleh karenanya, Perseroan terus berkomitmen selalu memberikan manfaat dan nilai lebih bagi masyarakat. Tidak hanya mengenai produk, Perseroan juga memperhatikan tanggung jawab sosial khususnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar wilayah operasional Perseroan.

The high level of trust from the community in the Company's projects has brought positive impacts on the Company's business growth. Therefore, the Company remains committed to consistently providing benefits and added value to the community. Not only regarding products, but the Company also pays attention to social responsibility, especially for the communities residing around the Company's operational areas.

Tanggung jawab sosial di bidang kemasyarakatan yang dilaksanakan Perseroan di tahun 2023 antara lain:

The social responsibility in the community sector that the Company implemented in 2023 includes:

MARET | MARCH 2023



Donasi untuk Dinas Sosial Surabaya

Tempat | Location

Dinas Sosial Surabaya

Program | Program

Memberikan bantuan stroller dan susu untuk anak - anak

APRIL | APRIL 2023



Donasi panti asuhan

Tempat | Location

Panti Asuhan - Yayasan sosial AL Muniroh

Program | Program

Berbagi kasih bersama anak yatim piatu



MEI | MAY 2023



Donasi untuk Dinas Sosial Surabaya
(Stunting)

Tempat | Location

Dinas Sosial Surabaya

Program | Program

Berpartisipasi dalam memberikan penyuluhan tentang stunting

JUNI | JUNE 2023



Pemberian kambing utk kurban idul adha

Tempat | Location

Yayasan Masjid AL Barokah (Putat Gede)

Program | Program

Menjalin silaturahmi dengan warga sekitar hotel

AGUSTUS | AUGUST 2023



Donasi untuk Dinas Sosial Surabaya

Tempat | Location

Vasa Hotel Surabaya

Program | Program

Berpartisipasi dalam memberikan penyuluhan tentang stunting

OKTOBER | OCTOBER 2023



Donasi untuk Dinas Sosial Surabaya

Tempat | Location

Dinas Sosial Surabaya

Program | Program

Memberikan alat bantu jalan bagi yang membutuhkan

OKTOBER | OCTOBER 2023



Pemberian Tenda

Tempat | Location

Program | Program

Berbagi fasilitas tenda pada petugas terkait

NOVEMBER | NOVEMBER 2023



Beasiswa untuk anak karyawan Vasa Hotel

Tempat | Location

Vasa Hotel Surabaya

Program | Program

Membantu biaya sekolah anak karyawan Vasa Hotel

NOVEMBER | NOVEMBER 2023



Bazar - Vasa Anniversary

Tempat | Location

Vasa Hotel Surabaya

Program | Program

Berbagi bersama anak jalanan + tunanetra



TANGGUNG JAWAB SOSIAL BIDANG KETENAGAKERJAAN, KESEHATAN DAN KESELAMATAN KERJA (K3)

Seluruh aktivitas operasional dan strategis Perseroan didukung oleh sumber daya manusia terbaik dan kompeten di bidangnya. Dengan demikian Perseroan memiliki kewajiban untuk terus berkomitmen untuk menjaga Kesehatan dan Keselamatan Kerja seluruh karyawan yang merupakan aset utama Perseroan. Tanggung jawab sosial di bidang ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja (K3) yang dilaksanakan oleh Perseroan selama tahun 2023 antara lain:

1. Memberlakukan kesetaraan gender mulai dari rekrutmen, uji kemampuan, hingga penerimaan karyawan
2. Pemberlakuan upah minimum provinsi di masing-masing daerah sesuai dengan peraturan pemerintah
3. Mengadakan program pelatihan dan pengembangan karyawan secara berkala
4. Menekan angka turnover karyawan
5. Penyediaan sarana keselamatan kerja
6. Menargetkan Zero Accident di setiap lokasi konstruksi
7. Penerapan sistem manajemen K3L (Keselamatan Kesehatan Kerja dan Lingkungan)/SHE (Safety Health and Environment)
8. Pemasangan spanduk K3 dan melakukan sosialisasi serta pengawasan terkait K3
9. Kontrol perusahaan terhadap kontraktor terkait persyaratan K3

SOCIAL RESPONSIBILITY IN OCCUPATIONAL HEALTH, SAFETY AND EMPLOYMENT (OHSE)

All of the Company's operational and strategic activities are supported by the best and competent Human Resources in various fields. Thus, the Company has an obligation to continue to be committed to maintaining the Occupational Health and Safety (OHS) of all employees who are the Company's main assets. The social responsibility in the field of Health, Safety and Employment (HSE) carried out by the Company during 2023 are including:

1. Apply gender equality starting from recruitment, ability testing, to hiring employees
2. The application of provincial minimum wages in each region in accordance with government regulations
3. Organizing employee training and development programs on a regular basis
4. Pressing employee turnover rates
5. Provision of work safety facilities
6. Target Zero Accident at each construction site
7. Implementation of the OHSE (Occupational Health and Safety) management system/SHE (Safety, Health, and Environment)
8. Placement of SHE banners and conducting socialization and supervision related to SHE
9. The Company's control over the contractor concerning OHS requirements



TANGGUNG JAWAB SOSIAL TERHADAP BARANG DAN JASA

Perseroan selalu berkomitmen memberikan layanan terbaik dan produk yang berkualitas kepada konsumen. Perseroan juga sangat memperhatikan aspek kesehatan dan keselamatan dalam setiap proyek konstruksi yang dikerjakan. Perseroan menggunakan tenaga ahli yang profesional, memperhatikan keamanan konstruksi, dan menggunakan material yang tidak berbahaya.

Bagi Perseroan, konsumen merupakan salah satu pemangku kepentingan yang berperan besar bagi kelangsungan usaha. Oleh karena itu, kepercayaan serta kepuasan konsumen merupakan suatu hal yang perlu diperhatikan. Perseroan berkomitmen untuk terus mengembangkan dan memperbaiki cara penanganan keluhan yang dapat memberikan kepuasan kepada pelanggan, baik dari sisi kualitas penyelesaian, maupun dari sisi kecepatan.

Seluruh keluhan yang diajukan oleh pelanggan dapat disampaikan melalui:

Hotline | Hotline

Situs Web | Website

Sekretaris Perusahaan | Corporate Secretary

Perseroan berusaha untuk menerapkan proses tanggapan cepat untuk setiap keluhan yang diajukan. Melalui investigasi yang cepat, Perseroan dapat merumuskan permasalahan yang ada dan menyelesaikan keluhan tersebut. Estimasi penyelesaian keluhan beragam, sesuai dengan hasil temuan yang ada.

SOCIAL RESPONSIBILITY ON PRODUCTS AND SERVICES

The Company is always committed to providing the best service and quality products to consumers. The Company also pays close attention to health and safety aspects in every construction project it undertakes. The Company employs professional experts, pays attention to construction safety, and uses materials that are not dangerous.

For the Company, consumers are one of the stakeholders who play a major role in the continuity of the business. Therefore, customer trust and satisfaction are things that need attention. The Company is committed to continuing to develop and improve complaints handling methods that can provide satisfaction to customers, both in terms of quality of resolution and speed.

All complaints submitted by customers can be submitted via:

(+6231) 29710900

www.tanrise.com

corsec@tanrise.com

The Company strives to implement a response process prompt for any complaints raised. Through fast investigation, the Company can formulate existing problems and resolve complaints. Estimated resolution of various complaints, in accordance with the existing findings.

**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA DEWAN
KOMISARIS DAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN
TAHUNAN 2023 PT JAYA SUKSES MAKMUR
SENTOSA TBK**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk tahun 2023 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.

Demikian Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Sidoarjo, 2024



Sanderawati Joesoef
Komisaris
Commissioner

Dewan Komisaris
Board of Commissioners



Hermanto Tanoko
Komisaris Utama
President Commissioner



Drs. Mohammad Raylan, M.M
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Dewan Direksi
Board of Directors



Belinda Natalia
Direktur Utama
President Director



Go Herliani Prayogo
Direktur
Director

**BOARD OF COMMISSIONERS AND
DIRECTORS STATEMENT ON ANNUAL
REPORT 2023 RESPONSIBILITY PT JAYA
SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK**

We, the undersigned, hereby state that all information contained in the Annual Report of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk for the year 2023 is complete and are fully responsible for its validity.

This statement is made truthfully

Sidoarjo, 2024





07

LAPORAN KEUANGAN

FINANCIAL STATEMENTS



**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA/AND ITS SUBSIDIARIES**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING
THE RESPONSIBILITY FOR
THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS OF
PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

1. Nama : Belinda Natalia
Alamat Kantor : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo, Jawa Timur
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Go Herliani Prayogo
Alamat Kantor : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo, Jawa Timur
Jabatan : Direktur Keuangan

1. Name : Belinda Natalia
Office Address : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo, Jawa Timur
Position : President Director
2. Name : Go Herliani Prayogo
Office Address : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43
Gedangan, Sidoarjo, Jawa Timur
Position : Finance Director

Menyatakan bahwa:

Declare that:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anaknya.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and its Subsidiaries;
2. The consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and its Subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;
b. The consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and its Subsidiaries do not contain any incorrect information or material facts, nor do they omit information or material facts; and
4. We are responsible for the internal control system of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and its Subsidiaries.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Sidoarjo, 26 Maret 2024/March 26, 2024
Atas nama dan mewakili Direksi/For and on behalf of the Board of Directors


Belinda Natalia
(Direktur Utama/President Director)


Go Herliani Prayogo
(Direktur Keuangan/Finance Director)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA Tbk

Central Square Blok C-3
Jl. Raya A. Yani 41-43 Gedangan, Sidoarjo 61254
Telp : +6231 854 4400, +6231 855 3300
Fax : +6231 854 5792

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

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN
ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK AND
ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT
(INDONESIAN RUPIAH CURRENCY)

DAFTAR ISI/
TABLE OF CONTENTS

	Halaman/Pages	
Surat Pernyataan Direksi		Director's Statement Letter
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	Consolidated Statement of Financial Position
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6 - 7	Consolidated Statement of Changes in Equity
Laporan Arus Kas Konsolidasian	8	Consolidated Statement of Cash Flows
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9 - 98	Notes to the Consolidated Financial Statements

AXA TOWER 27th Floor Suite 03

Jl. Prof. Dr. Satrio Kav. 18, Kuningan, Setiabudi

Jakarta 12940 – INDONESIA

Tel : (62-21) 30056267, 30056268

Fax : (62-21) 30056269

The original report included herein is in the Indonesian Language.

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Laporan No. 00126/2.0851/AU.1/03/0272-4/1/III/2024

Report No. 00126/2.0851/AU.1/03/0272-4/1/III/2024

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk**

***The Shareholders, Boards of Commissioners and
Directors
PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk***

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, 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 informasi kebijakan akuntansi material.

We have audited the consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and Its Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023, and the consolidated statements 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 material accounting policy information.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis Opini

Basis for Opinion

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

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

The original report included herein is in the Indonesian Language.

Hal Audit Utama

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

Penilaian dan klasifikasi persediaan - aset real estat

Lihat Catatan 21. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting - Aset Real Estat, Catatan 3. Pertimbangan, Estimasi Dan Asumsi Yang Signifikan dan Catatan 6. Persediaan

Pada tanggal 31 Desember 2023, jumlah persediaan - aset real estat Grup adalah sebesar Rp 1.534.781.854.042 yang mencakup 47,80% dari total aset konsolidasian. Jumlah persediaan - aset real estat Grup yang diklasifikasikan sebagai aset lancar, terdiri dari tanah dan bangunan yang siap dijual sebesar Rp 742.981.518.069, tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 126.044.860.640 dan bangunan dalam penyelesaian sebesar Rp 175.763.235.036, sedangkan persediaan - aset real estat Grup berupa tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 483.148.567.388 dan bangunan dalam penyelesaian sebesar Rp 6.843.672.909 diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Sesuai dengan Catatan 21. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting - Aset Real Estat, aset real estat dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Kami fokus pada area ini sebagai hal audit utama karena nilainya yang signifikan terhadap jumlah aset Grup dan penentuan estimasi nilai realisasi bersih dari persediaan - aset real estat sangat tergantung pada pertimbangan dan estimasi manajemen Grup. Fluktuasi pada harga persediaan - aset real estat dan perubahan dari permintaan atas persediaan dapat mengakibatkan penurunan signifikan pada nilai realisasi bersih. Selanjutnya, jika terdapat resiko nilai tercatat berada dibawah dari nilai yang dapat direalisasi menyebabkan adanya potensi atas penurunan nilai persediaan - aset real estat tersebut, hal tersebut akan memiliki suatu dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup. Selain itu, klasifikasi terhadap persediaan - aset real estat juga membutuhkan pertimbangan manajemen.

Key Audit Matters

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

Valuation and classification of inventories - real estate assets

Refer to Note 21. Summary of Significant Accounting Policies - Real Estate Assets, Note 3. Significant accounting judgments, estimates and assumptions and Note 6. Inventories.

As at December 31, 2023, the Group's inventories - real estate assets amounted to Rp 1,534,781,854,042, which accounted for approximately 47.80% of the total consolidated assets. The Group's inventories - real estate assets classified as current asset, consist of land and buildings ready for sale amounted to Rp 742,981,518,069, land under development amounted to Rp 126,044,860,640 and buildings under constructions amounted to Rp 175,763,235,036, while land not yet developed amounted to Rp 483,148,567,388 and buildings under constructions amounted to Rp 6,843,672,909 were classified as noncurrent asset.

Refer to Note 21 - Summary of Significant Accounting Policies - Real Estate Assets, real estate assets are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

We focused on this area as a key audit matter due to significant value to the Group's total assets and determination of estimated net realizable value of these inventories - real estate assets is critically dependent upon the Group management's judgement and estimation. Fluctuations in inventories - real estate assets prices and changes in demand for the inventories - real estate assets could cause significant decline in the net realizable value. Furthermore, if there a risk that the carrying amount will be below realizable value, there will be a potential for decline in the value of these inventories - real estate assets, which will have material impact on the consolidated financial statements of the Group. Moreover, the classification of inventories - real estate assets also require management's judgement.

The original report included herein is in the Indonesian Language.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit utama

- Kami telah memperoleh rincian persediaan - aset real estat dan mencocokkan nilainya dengan yang tercatat pada laporan keuangan.
- Kami memperoleh pemahaman atas syarat utama biaya yang dapat diakui sebagai penambahan nilai persediaan - aset real estat. Kami juga melakukan pemeriksaan dan membandingkan, melalui uji petik, biaya yang diakui sebagai penambahan nilai persediaan - aset real estat periode berjalan dengan dokumen pendukung terkait
- Kami melakukan pemeriksaan atas bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang diakui sebagai persediaan - aset real estat.
- Berdasarkan uji petik, kami telah mengunjungi lokasi persediaan - aset real estat, untuk memastikan keberadaan persediaan aset real estat; dan
- Kami memperoleh pemahaman dan melakukan evaluasi atas penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan - aset real estat Grup . Kami melakukan diskusi mendetail dengan manajemen kunci Grup dan mempertimbangkan pandangan mereka mengenai kemungkinan penurunan nilai persediaan - aset real estat Grup sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Kami memperoleh pemahaman dan melakukan evaluasi atas kebijakan dan penelaahan manajemen terhadap klasifikasi terhadap persediaan – aset real estat.
- Kami menilai apakah pengungkapan terkait dalam Catatan 6. Persediaan atas laporan keuangan konsolidasian telah sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- *We obtained inventories - real estate assets details and matched the values with those recorded in the consolidated financial statement.*
- *We obtained an understanding of the main requirements for costs that can be recognized as additions to the inventories - real estate assets value. We also examined and compared, on a sampling basis, the costs incurred that was recognized as additions to the current year's inventories - real estate assets value with the related supporting documents.*
- *We have examined evidence of land and building ownership that was recognized as inventories - real estate assets.*
- *Based on sampling test, we inspected inventories - real estate assets locations, to verify the existence of real estate inventory; and*
- *We obtained an understanding and evaluated management's assessment on whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories - real estate assets. We conducted a detailed discussion with the Group's key management and considered their views on possible decline in value of the Group's inventories - real estate assets in light of the current economic environment.*
- *We obtained an understanding and evaluated management's policy and assessment on the classification of inventories - real estate assets.*
- *We assessed whether the related disclosures in Note 6. Inventories to the consolidated financial statements were in accordance with the requirements of Indonesian Financial Accounting Standards.*

The original report included herein is in the Indonesian Language.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan pada tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, tetapi tidak mencantumkan laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

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

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

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

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

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 operasinya, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information consists of information contained in the annual report as at December 31, 2023 and for the year then ended but does not include the consolidated financial statements and our auditors' report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors' report.

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

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

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

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

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

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

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

The original report included herein is in the Indonesian Language.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

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

Auditor's Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *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.*

The original report included herein is in the Indonesian Language.

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

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

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

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

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

The original report included herein is in the Indonesian Language.

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

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

Kantor Akuntan Publik/*Registered Public Accountants*
TERAMIHARDJA, PRADHONO & CHANDRA



Drs. Nursal, Ak., CA., CPA

Izin Akuntan Publik/*Licence of Public Accountant No. AP.0272*

26 Maret 2024

March 26, 2024



00126

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS AT DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	2g, 4	240.425.270.385	284.517.902.936	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - bersih	2h, 2i, 5, 32	23.059.936.056	14.789.301.619	Trade receivables - net
Piutang lain-lain	2h, 8, 32	7.901.640.800	1.029.384.648	Other receivables
Persediaan				Inventories
Hotel	2j, 6	6.422.749.300	3.723.208.029	Hotel
Aset real estat	2l, 6	1.044.789.613.745	975.197.819.715	Real estate assets
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2k, 9	3.224.833.937	2.562.013.416	Advances and prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	2v, 19	10.199.193.165	7.546.457.233	Prepaid taxes
Jumlah Aset Lancar		1.336.023.237.388	1.289.366.087.596	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Investasi saham	2r, 10	577.649.535.053	241.330.079.518	Investment in shares
Persediaan				Inventories
Aset real estat	2l, 6	489.992.240.297	399.907.963.234	Real estate assets
Properti investasi - bersih	2m, 2q, 11	291.994.955.804	248.865.666.069	Investment properties - net
Aset tetap - bersih	2n, 2q, 12	431.000.265.755	438.379.778.423	Fixed assets - net
Uang muka pembelian tanah	7	52.385.071.350	61.204.336.452	Advance for purchase of land
Aset tak berwujud - bersih	2o, 13	6.235.279.949	2.831.131.472	Intangible assets - net
Aset hak-guna - bersih	2ab, 15, 32	947.677.253	1.337.258.510	Right-of-use assets - net
Aset tidak lancar lainnya	2g, 14	24.476.280.217	28.938.648.728	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.874.681.305.678	1.422.794.862.406	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		3.210.704.543.066	2.712.160.950.002	TOTAL ASSETS

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
AS AT DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	16	294.698.805.085	-	Short-term bank loans
Utang usaha	17	37.818.409.038	35.927.937.105	Trade payables
Utang lain-lain				Other payables
Pihak ketiga		5.149.800.027	3.355.593.354	Third parties
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	2t, 2ab, 18, 32	65.433.981.203	47.040.286.000	Advances on sales and unearned revenue
Utang pajak	2v, 19	5.338.856.421	7.742.687.057	Taxes payable
Biaya masih harus dibayar	20	6.559.405.497	5.096.968.294	Accrued expenses
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan dan pendidikan	2w	1.875.723.675	5.100.117.214	Provision for replacement of hotel's furnitures and equipments, welfare and education
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Current maturities of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	2ab, 15, 32	398.007.626	369.069.571	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	16	32.000.000.000	16.000.000.000	Long-term bank loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		449.272.988.572	120.632.658.595	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	2t, 2ab, 18, 32	118.523.591.458	74.555.104.165	Advances on sales and unearned revenue
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				Long-term liabilities - net of current maturities:
Liabilitas sewa	2ab, 15, 32	518.906.072	896.629.938	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	16	203.910.000.000	214.000.000.000	Long-term bank loans
Liabilitas imbalan kerja	2ac, 21	480.515.899	660.443.508	Employee benefits liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		323.433.013.429	290.112.177.611	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		772.706.002.001	410.744.836.206	TOTAL LIABILITIES

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (lanjutan)
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
AS AT DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to the Equity Holders of the Parent Company
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Capital stock - Rp 100 par value per share
Modal dasar - 15.000.000.000 saham				Authorized - 15,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 10.945.000.000 saham	22	1.094.500.000.000	1.094.500.000.000	Issued and fully paid - 10,945,000,000 shares
	1d, 2e, 2ad, 23			
Tambahan modal disetor		567.896.856.655	567.896.856.655	Additional paid-in capital
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali	1c, 2d	20.617.761.240	19.227.259.910	Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya untuk dana cadangan umum	24	6.200.000.000	4.200.000.000	Appropriated for general reserve
Belum ditentukan penggunaannya		374.140.109.761	362.890.080.537	Unappropriated
Sub-jumlah		2.063.354.727.656	2.048.714.197.102	Sub-total
Kepentingan Non-Pengendali	2d, 25	374.643.813.409	252.701.916.694	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		2.437.998.541.065	2.301.416.113.796	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		3.210.704.543.066	2.712.160.950.002	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
PENDAPATAN USAHA	2h, 2t, 26, 32	279.072.020.902	319.782.354.630	REVENUES
BEBAK POKOK PENDAPATAN	2h, 2t, 27	(135.025.222.018)	(157.960.363.039)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		144.046.798.884	161.821.991.591	GROSS PROFIT
Beban Usaha				Operating Expense
Beban penjualan	2t, 28	(26.066.910.384)	(26.652.630.785)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2t, 29	(98.432.535.121)	(92.237.751.013)	General and administrative expenses
Total Beban Usaha		(124.499.445.505)	(118.890.381.798)	Total Operating Expense
Laba Usaha		19.547.353.379	42.931.609.793	Operating Income
PENGHASILAN (BEBAK)				OTHER INCOME
LAIN-LAIN				(EXPENSE)
Beban keuangan	2t, 31	(18.607.212.698)	(13.325.555.528)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	2r, 10	10.389.594.593	8.471.738.030	Share in net profit of associates - net
Pendapatan bunga	2t, 2u	9.442.077.572	11.941.509.988	Interest income
Lain-lain - bersih	30	920.970.463	(5.263.883.809)	Others - net
Penghasilan Lain – Lain Neto		2.145.429.930	1.823.808.681	Others Income - Net
LABA SEBELUM BEBAK PAJAK FINAL DAN BEBAK PAJAK PENGHASILAN		21.692.783.309	44.755.418.474	INCOME BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak final	2v, 19	(5.946.180.932)	(8.775.352.989)	Final tax
LABA SEBELUM BEBAK PAJAK PENGHASILAN		15.746.602.377	35.980.065.485	INCOME BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAK PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak kini	2v, 19	(955.878.859)	(134.305.759)	Current tax
LABA TAHUN BERJALAN		14.790.723.518	35.845.759.726	INCOME FOR THE YEAR
LABA KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak Akan Direklasifikasi ke Laba Rugi				Item that Will Not be Reclassified Subsequently to Profit or Loss
Keuntungan aktuarial dari liabilitas atas imbalan kerja karyawan	2ac, 21	266.976.632	972.630.074	Actuarial gain on employee benefit liabilities
Laba komprehensif lain tahun berjalan		266.976.632	972.630.074	Other comprehensive income for the year
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		15.057.700.150	36.818.389.800	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

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

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (continued)
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		13.013.574.787	36.920.938.320	Equity Holders of the Parent Company
Kepentingan Non-Pengendali	2d, 25	1.777.148.731	(1.075.178.594)	Non-Controlling Interest
JUMLAH		14.790.723.518	35.845.759.726	TOTAL
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		13.250.029.224	37.877.588.985	Equity Holders of the Parent Company
Kepentingan Non-Pengendali		1.807.670.926	(1.059.199.185)	Non-Controlling Interest
JUMLAH		15.057.700.150	36.818.389.800	TOTAL
LABA PER SAHAM YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA ENTITAS INDUK	2y, 34	1	3	EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO EQUITY HOLDERS OF THE PARENT COMPANY

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

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to the Equity Holders of the Parent Company									
Catatan/ Notes	Modal Saham/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak/ Differences arising From Changes in Equity of Subsidiaries	Saldo Laba/ Retained Earnings		Sub-Jumlah/ Sub-Total	Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
				Telah Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaanya/ Unappropriated				
Saldo 31 Desember 2021	1.094.500.000.000	568.073.092.129	21.609.241.146	4.000.000.000	325.212.491.552	2.013.394.824.827	252.403.759.820	2.265.798.584.647	Balance as at December 31, 2021
Selisih nilai transaksi dengan Entitas sepengendali	-	(176.235.474)	-	-	-	(176.235.474)	-	(176.235.474)	Difference in value of transaction with entities under common control
Dana cadangan umum	24	-	-	200.000.000	(200.000.000)	-	-	-	General reserve
Akuisisi dari kepentingan Non-Pengendali	-	-	(2.381.981.236)	-	-	(2.381.981.236)	(17.618.018.764)	(20.000.000.000)	Acquisition from Non-Controlling Interest
Tambahan modal oleh Kepentingan Non-Pengendali	25	-	-	-	-	-	18.976.992.881	18.976.992.881	Additional paid-in capital of Non-Controlling Interest
Dividen tunai dari Entitas Anak ke Kepentingan Non-Pengendali	-	-	-	-	-	-	(1.618.058)	(1.618.058)	Cash dividend from Subsidiaries to the Non-Controlling Interest
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	36.920.938.320	36.920.938.320	(1.075.178.594)	35.845.759.726	Income for the year
Laba komprehensif lainnya	-	-	-	-	956.650.665	956.650.665	15.979.409	972.630.074	Others comprehensive income
Saldo 31 Desember 2022	1.094.500.000.000	567.896.856.655	19.227.259.910	4.200.000.000	362.890.080.537	2.048.714.197.102	252.701.916.694	2.301.416.113.796	Balance as at December 31, 2022

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

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

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

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (continued)
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to the Equity Holders of the Parent Company									
Catatan/ Notes	Modal Saham/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak dan Dampak Transaksi Dengan Kepentingan Non-Pengendali/ Differences arising From Changes in Equity of Subsidiaries and Transactions Effect with Non-Controlling Interest	Saldo Laba/ Retained Earnings		Sub-Jumlah/ Sub-Total	Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
				Telah Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo 31 Desember 2022	1.094.500.000.000	567.896.856.655	19.227.259.910	4.200.000.000	362.890.080.537	2.048.714.197.102	252.701.916.694	2.301.416.113.796	Balance as at December 31, 2022
Tambahan modal oleh kepentingan Non-pengendali	25	-	-	-	-	-	121.524.727.119	121.524.727.119	Additional capital from Non-Controlling Interest
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali	25	-	-	1.390.501.330	-	1.390.501.330	(1.390.501.330)	-	Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest
Dana cadangan umum	24	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	General reserve
Laba tahun berjalan		-	-	-	13.013.574.787	13.013.574.787	1.777.148.731	14.790.723.518	Income for the year
Laba komprehensif lainnya		-	-	-	236.454.437	236.454.437	30.522.195	266.976.632	Others comprehensive income
Saldo 31 Desember 2023	1.094.500.000.000	567.896.856.655	20.617.761.240	6.200.000.000	374.140.109.761	2.063.354.727.656	374.643.813.409	2.437.998.541.065	Balance as at December 31, 2023

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

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2023
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2023
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

	Catatan/ Notes	2023	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		333.163.568.961	311.396.177.070	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok		(223.069.923.034)	(167.044.348.641)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(24.421.508.186)	(23.906.390.313)	Cash paid to employees
Pembayaran beban usaha		(82.777.240.601)	(83.181.390.737)	Payment of operating expenses
Penerimaan (Pembayaran) pajak		(11.958.626.359)	8.319.625.485	Payments of income taxes
Penerimaan kas dari pendapatan bunga		9.442.077.572	11.941.509.988	Proceeds from interest income
Pembayaran beban keuangan		(18.607.212.698)	(9.622.813.888)	Payment of financing expenses
Lain-lain		(11.379.076.991)	(16.731.556.681)	Others
Kas Bersih Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(29.607.941.336)	31.170.812.283	Net Cash Flows From (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Perolehan Entitas Asosiasi	10	(323.874.013.666)	-	Acquisition of Associates
Uang muka pembelian tanah	7	(51.899.554.949)	(11.822.696.002)	Advance for purchase of land
Perolehan properti investasi	11	(42.138.254.416)	(18.327.291.785)	Acquisition of investment properties
Perolehan aset tetap	12	(9.082.433.438)	(12.028.895.105)	Acquisition of fixed assets
Perolehan aset takberwujud	13	(4.835.879.279)	(74.884.625)	Acquisition of intangible assets
Perolehan investasi saham	10	(2.555.847.276)	-	Acquisition of share investment
Uang muka kontraktor	14	(2.478.181.271)	(2.278.111.776)	Advances to contractor
Penerimaan dividen dari Entitas Asosiasi	10	1.000.000.000	-	Dividend received from Associates
Penambahan investasi ke Entitas Asosiasi	10	(500.000.000)	(20.000.000.000)	Increase of investment in Associates
Hasil penjualan aset tetap	12	358.356.518	456.473.090	Proceed from sale of fixed assets
Uang muka pembelian aset tetap	14	(323.302.000)	(966.363.452)	Advance for purchase of fixed assets
Penerimaan pelunasan piutang lain-lain	8	-	13.500.000.000	Received from other receivables
Akuisisi Entitas Anak dari kepentingan non-pengendali		-	(20.000.000.000)	Acquisition of Subsidiary from non-controlling interest
Perolehan entitas anak - setelah dikurangi kas yang diperoleh		-	(47.254.417.735)	Acquisition of Subsidiary - net of cash acquired
Kas Bersih yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(436.329.109.777)	(118.796.187.390)	Net Cash Flows Used In Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank	16	314.698.805.085	230.000.000.000	Proceeds from bank loans
Penambahan modal dari kepentingan non-pengendali pada entitas anak	25	121.524.727.119	18.976.992.881	Capital injection by non-controlling interest of subsidiaries
Pembayaran utang bank	16	(14.000.000.000)	(208.415.364.583)	Payment of bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	15	(378.346.794)	(390.771.673)	Payment of lease liabilities
Pembayaran dividen tunai kepada pihak non-pengendali		-	(1.618.058)	Cash dividends paid to non-controlling interest
Kas Bersih yang Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		421.845.185.410	40.169.238.567	Net Cash Flows Provided by Financing Activities
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS		(44.091.865.703)	(47.456.136.540)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
DAMPAK BERSIH PERUBAHAN NILAI TUKAR ATAS KAS DAN SETARA KAS		(766.848)	(9.327.560)	NET EFFECT OF CHANGES IN EXCHANGE RATES IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		284.517.902.936	331.983.367.036	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	4	240.425.270.385	284.517.902.936	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

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

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk ("Perusahaan") didirikan di Indonesia pada tanggal 23 Mei 2003 berdasarkan Akta Choiriyah, S.H., No. 18. Akta pendirian tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-15495 HT.01.01.TH.2003 tanggal 4 Juli 2003.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Anita Anggawidjaja, S.H., No. 118 tanggal 29 November 2021, sehubungan dengan persetujuan untuk melakukan Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD) PMTHMETD sebanyak-banyaknya 995.000.000 saham atau 10% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp 100.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan antara lain meliputi pembangunan kawasan perumahan (real estat), kawasan industri (industrial real estat), gedung-gedung apartemen, kondotel, perkantoran beserta fasilitas-fasilitasnya.

Perusahaan berdomisili di Sidoarjo dengan kantor pusat beralamat di Jl. A. Yani 41-43, Desa Gedangan, Kecamatan Gedangan, Sidoarjo. Pada tahun 2008, Perusahaan telah memulai kegiatan operasi secara komersial.

Proyek real estat yang dimiliki oleh Grup pada saat ini adalah Voza Residence, The 100 Residence, pergudangan Tritan Point Bandung, Tritan Point Medan, Tritan Point Wedi, Tritan Point Banyu Urip, Tritan Point Taman, Perumahan Grand Sunrise, Vasa Hotel, Cleo Business Hotel yang terletak di beberapa lokasi di Surabaya dan Sidoarjo dan Solaris Hotel Bali dan Malang.

PT Tancorp Global Sentosa, yang didirikan dan berdomisili di Indonesia adalah Entitas Induk terakhir Perusahaan.

b. Penawaran Umum Saham Perdana dan Aksi Korporasi yang Mempengaruhi Modal Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh

Penawaran Umum Saham Perdana

Pada tanggal 5 Juli 2018, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Dewan Komisiner Otoritas Jasa keuangan (OJK) dengan Surat No. S-03582/BELPP3/07-2018 untuk melakukan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 1.500.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran Rp 163 per saham.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk (the "Company") was established in Indonesia on May 23, 2003, based on the notarial deed of Choiriyah, S.H., No. 18. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decree No. C-15495 HT.01.01.TH.2003 dated July 4, 2003.

The Company's Articles of Association have been amended several times, the latest by Notarial Deed of Anita Anggawidjaja, S.H., No. 118 dated November 29, 2021, concerning approved the capital increase without pre-emptive rights with maximum of 995,000,000 shares or 10% of Company's issued and paid-up capital with nominal value of Rp 100.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's objectives and scope of activities are to engage in development of residential areas (real estate), industrial estates (industrial real estate), apartment buildings, condotels, offices and its facilities.

The Company is domiciled in Sidoarjo and its head office is located at Jl. A. Yani 41-43, Desa Gedangan, Kecamatan Gedangan, Sidoarjo. The Company started its commercial operation in 2008.

The real estate projects owned by the Group recently are Voza Residence, The 100 Residence, warehouse Tritan Point Bandung, Tritan Point Medan, Tritan Point Wedi, Tritan Point Banyu Urip, Tritan Point Taman, Grand Sunrise Residence, Vasa Hotel, Cleo Business Hotel located in several location in Surabaya and Sidoarjo and Solaris Hotel Bali and Malang.

PT Tancorp Global Sentosa, which is incorporated and domiciled in Indonesia is the ultimate parent company of the Company.

b. Initial Public Offering and Corporate Actions Affecting Issued and Fully Paid Share Capital

Initial Public Offering

On July 5, 2018, the Company obtained an effective statement from Board of Commissioners of the Financial Services Authority (OJK) in their Letter No. S-03582/BELPP3/07-2018 to conduct public offering of 1,500,000,000 shares with par value of Rp 100 per share, and at an offering price of Rp 163 per share.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

b. Penawaran Umum Saham Perdana dan Aksi Korporasi yang Mempengaruhi Modal Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh (lanjutan)

Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMTHMETD)

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diaktakan dalam Akta Notaris No. 118 pada tanggal 29 November 2021, oleh Anita Anggawidjaja, S.H., notaris di Surabaya, para pemegang saham antara lain, menyetujui pelaksanaan PMTHMETD sebanyak-banyaknya 995.000.000 saham atau 10% dari modal ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp 100 (Catatan 23).

Pada tanggal 25 Oktober 2021, Perusahaan telah memperoleh persetujuan pencatatan PMTHMETD dari Bursa Efek Indonesia, sejumlah 995.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 360 per saham, melalui Surat No. S-07854/BEI.PP3/10-2021.

Seluruh saham yang diterbitkan Perusahaan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia

c. Struktur Entitas Anak

Perusahaan memiliki kepemilikan saham secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Anak sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Kegiatan Utama/ Principal Activity	Tahun Beroperasi Komersial/ Commencement of Commercial Operations	Tempat Kedudukan/ Domicile	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (dalam Jutaan Rupiah)/ Total Assets Before Elimination (In Million Rupiah)	
				2023	2022	2023	2022
<u>Pemilikan Langsung/ Direct Ownership</u>							
PT Millenium Mega Mulia (MMM)	Real estat/ Real estate	2011	Surabaya	99,99%	99,99%	257.380	222.237
PT Rodeco Indonesia (RI)	Real estat/ Real estate	2017	Surabaya	85,00%	85,00%	308.525	309.975
PT Tanrise Property Indonesia (TPI)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,01%	99,01%	15.245	15.333
PT Sentral Indah Primasentosa (SIPS)	Real estat/ Real estate	2023	Surabaya	60,00%	60,00%	22.230	15.690
PT Mandiri Berkat Sentosa (MBS)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	8.796	8.850
PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)	Real estat/ Real estate	2017	Surabaya	99,99%	99,99%	283.146	225.309
PT Karya Sukses Makmur Sentosa (KSMS)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	145.161	133.477
PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	Konsultan manajemen/ Management consultant/	*	Surabaya	86,53%	86,53%	289.183	279.502
PT Global Wisata Paradise (GWP)	Konsultan manajemen/ Management consultant	*	Surabaya	99,99%	99,99%	1.157.650	1.021.861
PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	19.262	19.248
PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	68,64%	87,36%	64.785	64.970
<u>Pemilikan Tidak Langsung Melalui SSI/ Indirect Ownership Through SSI</u>							
PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)	Real estat/ Real estate	2018	Surabaya	65,00%	65,00%	47.943	47.464
PT Samudera Raya Sentosa (SRS)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	55,00%	55,00%	16.895	16.899
<u>Pemilikan Tidak Langsung melalui GWP/ Indirect Ownership Through GWP</u>							
PT Solaris Indonesia (SI)	Real estat/Real estate	2023	Surabaya	99,99%	99,99%	11.095	10.787
PT Belindo Bintang Buana (BBB)	Hotel	2013	Surabaya	80,00%	80,00%	18.106	17.528
PT Vasa Imperial Prima (VIP)	Hotel	*	Surabaya	99,99%	99,99%	14.253	11.507

1. GENERAL (continued)

c. Initial Public Offering and Corporate Actions Affecting Issued and Fully Paid Share Capital (continued)

Capital Increase Without Pre-emptive Rights (PMTHMETD)

Based on the Deed of Resolution of Extraordinary General Meeting of which was covered by Notarial Deed No. 118 date November 29, 2021 by Anita Anggawidjaja, S.H., a notary in Surabaya, the shareholders among others, approved the capital increase without pre-emptive rights with maximum of 995,000,000 shares or 10% of Company's issued and paid-up capital with nominal value of Rp 100 (Note 23).

On October 25, 2021, the Company has obtained the registration approval from Indonesia Stock Exchange for 995,000,000 shares with a nominal value of Rp 100 per share and excersised price of Rp 360 per share, through its Letter No. S-07854/BEI.PP3/10-2021.

All of the Company's issued shares were listed on the Indonesia Stock Exchange.

c. Structure of the Subsidiaries

The Company has direct and indirect ownership in the following Subsidiaries:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Kegiatan Utama/ Principal Activity	Tahun Beroperasi Komersial/ Commencement of Commercial Operations	Tempat Kedudukan/ Domicile	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi (dalam Jutaan Rupiah)/ Total Assets Before Elimination (In Million Rupiah)	
				2023	2022	2023	2022
PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)	Hotel	2016	Surabaya	75,00%	75,00%	20.129	21.560
PT Melindo Millenium Makmur (MEL)	Hotel	2015	Surabaya	99,99%	99,99%	20.061	23.191
PT Tanrise Indonesia (TI)	Hotel dan real estat/ Hotel and real estate	2011	Surabaya	77,00%	77,00%	753.050	768.081
PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Hotel	2013	Surabaya	60,00%	60,00%	15.632	13.092
PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	50,00%	50,00%	41.971	39.697
PT Tanrise Makmur Sentosa (TMS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	73,33%	99,99%	195.119	61.429
PT Bromo Alam Sentosa (BAS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	19.985	17.646
PT Vasa Pandawa Indonesia (VPI)	Real estat/ Real estate	*	Bali	51,00%	51,00%	2.053	2.003
PT Bahtera Ragam Wisata (BRW)	Real estat/ Real estate	*	Bali	51,00%	51,00%	3.929	3.970
PT Pesona Alam Bunaken (PAB)	Real estat/ Real estate		Surabaya	99,99%	-	7.964	-
Pemilikan Tidak Langsung melalui TI/ Indirect Ownership Through TI							
PT De Vasa Indonesia (DVI)	Hotel	2016	Surabaya	99,96%	99,96%	44.508	47.921

*) Pada tanggal 31 Desember 2023, Entitas Anak belum memulai operasi secara komersial/As at December 31, 2023, the Subsidiaries have not yet started their respective commercial operations

PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)

Berdasarkan Akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 3 tanggal 9 Maret 2020, Perusahaan membeli 900 saham PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) dari Hanjaya Adikarjo, pihak ketiga, atau mewakili 45% pemilikan saham dalam PBI pada harga beli sebesar Rp 900.000.000.

Tabel berikut merangkum jumlah aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih pada tanggal akuisisi adalah:

	Nilai wajar/ Fair Value Rp	
Nilai wajar jumlah aset bersih teridentifikasi	3.319.722.510	Total identifiable net assets at fair value
Kepentingan Non-Pengendali	(1.825.847.381)	Non-Controlling Interest
Keuntungan atas pembelian diskon	(593.875.129)	Gain on bargain purchase
Jumlah Nilai Pengalihan	900.000.000	Total Purchase Consideration
Kas dari entitas anak yang diakuisisi	(53.808.556)	Cash of the acquired subsidiary
Akuisisi entitas anak, setelah dikurangi kas yang diperoleh	846.191.444	Acquisition of subsidiary, net of cash acquired

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian Perusahaan atas jumlah tercatat dari aset neto PBI sebesar Rp 593.875.129 disajikan sebagai bagian dari akun "Lain-lain - bersih" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)

Based on Notarial Deed of Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 3 dated March 9, 2020, the Company bought 900 shares of PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) from Hanjaya Adikarjo, third party, which represents 45% ownership of PBI at a purchase price of Rp 900,000,000.

The following table summarises the number of identifiable assets and liabilities acquired on the date of acquisition were:

The difference between the consideration transferred and the Company's share of the carrying amount of the net assets of PBI amounted to Rp 593,875,129 was presented as part of the "Others - net" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 1 tanggal 15 Februari 2021, para pemegang saham PBI menyetujui peningkatan modal dasar sebesar Rp 148.000.000.000 dan modal ditempatkan dan disetor PBI sebesar Rp 37.000.000.000, dari semula sebesar Rp 2.000.000.000 menjadi Rp 39.000.000.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp 16.650.000.000 atas peningkatan modal disetor tersebut melalui setoran tunai. Setelah peningkatan saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 17.550.000.000.

Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0009566.AH.01.02.Tahun 2021 tanggal 15 Februari 2021.

Berdasarkan akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No.2 pada tanggal 16 Februari 2021, pemegang saham PBI menyetujui dan mengesahkan penjualan saham dari PT Duta Kasih Persada kepada Perusahaan sebanyak 975 saham atau sebesar Rp 975.000.000. Setelah pembelian saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 18.525.000.000, yang merupakan 47,50% kepemilikan saham dalam PBI.

Berdasarkan akta Notaris Yuliani J. Sugiharto, S.E., S.H., M.Kn. No. 7 pada tanggal 8 November 2021, pemegang saham Perusahaan menyetujui dan mengesahkan penjualan saham dari PT Duta Kasih Persada kepada Perusahaan sebanyak 1.869 saham atau sebesar Rp 1.869.000.000. Setelah pembelian saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 20.394.000.000, yang merupakan 51,00% kepemilikan saham dalam PBI.

Berdasarkan Akta Notaris Yuliani Juwita Sugiharto, S.E., S.H., M.Kn. No. 5 tanggal 8 November 2021, para pemegang saham PBI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor PBI sebesar Rp 14.400.000.000, dari semula sebesar Rp 39.000.000.000 menjadi Rp 53.400.000.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp 6.840.000.000 atas peningkatan modal disetor tersebut melalui setoran tunai. Setelah peningkatan saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 27.234.000.000, yang merupakan 51,00% kepemilikan saham dalam PBI.

Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0195107.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 8 November 2021.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) (continued)

Based on Notarial Deed Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 1 dated February 15, 2021, PBI's shareholders agreed to increase PBI's authorized capital amounting to Rp 148,000,000,000 and issued and fully paid capital by Rp 37,000,000,000 or from Rp 2,000,000,000 to Rp 39,000,000,000. The Company contributed Rp 16,650,000,000 of the increase in paid-in capital through cash deposits. After the increase, the Company has a total investment in shares amounting to Rp 17,550,000,000.

The deed was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through a letter of Acceptance and Notification No. AHU-0009566.AH.01.02.Tahun 2021 dated February 15, 2021

Based on Notarial Deed Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 2 dated February 16, 2021, PBI's shareholders approved and authorized the sale of shares from PT Duta Kasih Persada to the Company for 975 shares or amounting to Rp 975,000,000. After the purchase, the Company has a total investment in shares amounting to Rp 18,525,000,000, which represents 47.50% of the share ownership in PBI.

Based on Notarial Yuliani J. Sugiharto, S.E., S.H., M.Kn. No. 7 dated November 8, 2021, PBI's shareholders approved and authorized the sale of shares from PT Duta Kasih Persada to the Company for 1,869 shares or amounting to Rp 1,869,000,000. After the purchase, the Company has a total investment in shares amounting to Rp 20,394,000,000, which represents 51.00% of the share ownership in PBI.

Based on Notarial Deed Yuliani Juwita Sugiharto, S.E., S.H., M.Kn. No. 5 dated November 8, 2021, PBI's shareholders agreed to increase PBI's issued and fully paid capital by Rp 14,400,000,000 or from Rp 39,000,000,000 to Rp 53,400,000,000. The Company contributed Rp 6,840,000,000 of the increase in paid-in capital through cash deposits. After the increase, the Company has a total investment in shares amounting to Rp 27,234,000,000, which represents 51.00% of the share ownership in PBI.

The deed was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through a letter of Acceptance and Notification No. AHU-0195107.AH.01.11.Tahun 2021 dated November 8, 2021.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 5 tanggal 8 September 2022, para pemegang saham PBI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor PBI sebesar Rp 1.600.000.000, dari semula sebesar Rp 53.400.000.000 menjadi Rp 55.000.000.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp 816.000.000 atas peningkatan modal disetor tersebut melalui setoran tunai. Setelah peningkatan saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 28.050.000.000, yang merupakan 51,00% pemilikan saham dalam PBI.

Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0289666 tanggal 9 September 2022.

Berdasarkan akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 6 pada tanggal 9 September 2022, pemegang saham Perusahaan menyetujui dan mengesahkan penjualan saham dari PT Pilar Optima Investama kepada Perusahaan sebanyak 20.000 saham atau sebesar Rp 20.000.000.000. Setelah pembelian saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 48.050.000.000, yang merupakan 87,36% pemilikan saham dalam PBI.

Transaksi tersebut merupakan akuisisi kepentingan non-pengendali sehingga selisih antara harga perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai aset neto PBI pada tanggal akuisisi sebesar Rp 2.381.981.236 dicatat sebagai bagian dari "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali".

Berdasarkan Akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 18 tanggal 27 Januari 2023, para pemegang saham PBI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor PBI sebesar Rp 15.000.000.000, dari semula sebesar Rp 55.000.000.000 menjadi Rp 70.000.000.000. Peningkatan tersebut diambil oleh Hanjaya Adikarjo sebesar Rp 15.000.000.000 melalui setoran tunai. Setelah peningkatan tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 48.050.000.000, yang merupakan 68,64% pemilikan saham dalam PBI.

Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0018953.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 30 Januari 2023.

Transaksi tersebut merupakan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali sehingga selisih antara harga perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai aset neto PBI pada tanggal akuisisi sebesar Rp 1.311.310.694 dicatat sebagai bagian dari "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali".

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) (continued)

Based on Notarial Deed Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 5 dated September 8, 2022, PBI's shareholders agreed to increase PBI's issued and fully paid capital by Rp 1,600,000,000 or from Rp 53,400,000,000 to Rp 55,000,000,000. The Company contributed Rp 816,000,000 of the increase in paid-in capital through cash deposits. After the increase, the Company has a total investment in share amounting to Rp 28,050,000,000, which represents 51.00% of the share ownership in PBI.

The deed was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through a letter of Acceptance and Notification No. AHU-AH.01.03-0289666 dated September 9, 2022.

Based on Notarial Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 6 dated September 9, 2022, PBI's shareholders approved and authorized the sale of shares from PT Pilar Optima Investama to the Company for 20,000 shares or amounting to Rp 20,000,000,000. After the purchase, the Company has a total investment in shares amounting to Rp 48,050,000,000, which represents 87.36% of the share ownership in PBI.

This transaction was an acquisition of non-controlling interests, thus the difference which arose between the acquisition cost and the Company's portion in net asset value of PBI at acquisition date of Rp 2,381,981,236 was recorded as part of "Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest".

Based on Notarial Deed Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 18 dated January 27, 2023, PBI's shareholders agreed to increase PBI's issued and fully paid capital by Rp 15,000,000,000 or from Rp 55,000,000,000 to Rp 70,000,000,000. The increase contributed by Hanjaya Adikarjo amounted to Rp 15,000,000,000 through cash deposits. After the increase, the Company has a total equity participation amounting to Rp 48,050,000,000, which represents 68.64% of the share ownership in PBI.

The deed was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through a letter of Acceptance and Notification No. AHU-0018953.AH.01.11.Tahun 2023 dated January 30, 2023.

This transaction was an effect with non-controlling interests, thus the difference which arose between the acquisition cost and the Company's portion in net asset value of PBI at acquisition date of Rp 1,311,310,694 was recorded as part of "Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest".

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Global Wisata Paradise (GWP)

Berdasarkan Akta Rusdi Muljono, S.H., No. 32 tanggal 15 September 2011, Silvergain Synergy Sdn. Bhd. bersama dengan Perusahaan, mendirikan GWP dengan nilai investasi awal sebesar Rp 25.617.000.000. Jumlah setoran modal Perusahaan pada GWP adalah sebesar Rp 6.404.250.000 atau setara dengan 25% kepemilikan atas GWP.

Pada tanggal 20 September 2012, pemegang saham GWP menyetujui peningkatan modal saham GWP sejumlah Rp 32.021.250.000, sesuai dengan persentase kepemilikan saham dari masing-masing pemegang saham, dimana proporsi peningkatan penyertaan saham Perusahaan pada GWP adalah sebesar Rp 8.005.312.500.

Pada tanggal 23 Februari 2017, Perusahaan bersama dengan Silvergain Synergy Sdn. Bhd. (entitas di bawah pengendalian yang sama) menandatangani akta pengalihan saham GWP yang dimiliki oleh Silvergain Synergy Sdn. Bhd. sebesar Rp 43.227.687.500 melalui program pengampunan pajak.

Berdasarkan Akta Notaris Rusdi Muljono, S.H., No. 17 tanggal 23 Februari 2017, para pemegang saham GWP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor GWP sebesar Rp 26.315.975.000, dari semula sebesar Rp 57.638.250.000 menjadi Rp 83.954.225.000.

Perusahaan mengambil bagian sebesar Rp 26.306.975.000 atas peningkatan modal disetor tersebut, dimana sejumlah Rp 19.730.231.250 berasal dari konversi piutang lainnya. Setelah peningkatan modal saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 83.944.225.000, yang merupakan 99,99% pemilikan saham dalam GWP.

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian Perusahaan atas jumlah tercatat dari aset neto GWP sebesar Rp 93.331.850.075, yaitu sebesar Rp 9.387.625.075 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)

Pada tanggal 13 Maret 2017, Perusahaan bersama dengan Sea Sentosa Investment Pte. Ltd (entitas di bawah pengendalian yang sama) menandatangani akta pengalihan saham SSI yang dimiliki oleh Sea Sentosa Investment Pte. Ltd sebesar Rp 67.296.124.500 melalui program pengampunan pajak.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

PT Global Wisata Paradise (GWP)

Based on Notarial Deed Rusdi Muljono, S.H., No. 32 dated September 15, 2011, Silvergain Synergy Sdn. Bhd. together with the Company have established GWP with an initial investment amounting to Rp 25,617,000,000. The amount of the Company's paid-in capital in the GWP amounted to Rp 6,404,250,000 or equivalent to 25% ownership of GWP.

On September 20, 2012, GWP's shareholders approved an increase in GWP's capital stock to Rp 32,021,250,000, according to the percentage of share ownership of each shareholder in which the proportion of the increase in the Company's share ownership in GWP is Rp 8,005,312,500.

On February 23, 2017, the Company and Silvergain Synergy Sdn. Bhd. (entity under common control) signed deed of transfer of GWP shares owned by Silvergain Synergy Sdn. Bhd. amounting to Rp 43,227,687,500 through the tax amnesty program.

Based on Notarial Deed Rusdi Muljono, S.H., No. 17 dated February 23 2017, GWP's shareholders agreed to increase GWP's issued and fully paid capital by Rp 26,315,975,000 or from Rp 57,638,250,000 to Rp 83,954,225,000.

The Company took a part of Rp 26,306,975,000 for the increase in paid-in capital from the conversion of other receivables amounting to Rp 19,730,231,250. After the increase of capital stock, the Company has a total investment in shares amounting to Rp 83,944,225,000, which represents 99.99% of the share ownership in GWP.

The difference between the consideration transferred and the Company's share of the carrying amount of the net assets of GWP of Rp 93,331,850,075 amounted to Rp 9,387,625,075 has been recorded as "Difference in value from business combinations of entities under common control" as part of Additional Paid-in Capital account within the "Equity" in the consolidated statements of financial position.

PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)

On March 13, 2017, the Company and Sea Sentosa Investment Pte. Ltd (entity under common control) signed a deed of transfer of SSI's shares owned by Sea Sentosa Investment Pte. Ltd amounting to Rp 67,296,124,500 through the tax amnesty program.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

PT Sea Sentosa Indonesia (SSI) (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Rusdi Muljono, S.H., No. 33 tanggal 13 Maret 2017, para pemegang saham SSI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor SSI sebesar Rp 62.277.134.000, dari semula sebesar Rp 89.728.166.000 menjadi Rp 152.005.300.000. Perusahaan mengambil bagian sebesar 62.220.950.500 atas peningkatan modal disetor tersebut melalui konversi piutang lainnya. Setelah peningkatan saham tersebut, Perusahaan memiliki penyertaan saham sebesar Rp 129.517.075.000, yang merupakan 85,21% pemilikan saham dalam SSI.

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian Perusahaan atas jumlah tercatat dari aset neto SSI sebesar Rp 148.685.265.304, yaitu sebesar Rp 19.168.190.304 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 64 tanggal 28 Desember 2017, para pemegang saham SSI, menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor SSI sebesar Rp 14.994.700.000, dari semula Rp 152.005.300.000 menjadi Rp 167.000.000.000. Perusahaan mengambil penuh peningkatan saham tersebut, sehingga setelah peningkatan penyertaan saham tersebut, Perusahaan memiliki 86,53% pemilikan saham di SSI atau sejumlah 144.511.775 saham.

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 56 tanggal 28 Desember 2017, GWP membeli 2.820 saham SPI dari PT Tancorp Global Sentosa (dahulu PT Global Sukses Makmur Sentosa) (Entitas Induk) atau mewakili 60% pemilikan saham dalam SPI pada harga beli sebesar Rp 2.820.000.000.

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian GWP atas nilai tercatat aset bersih SPI sebesar Rp 2.983.025.650, yaitu sebesar Rp 163.025.650 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 66 tanggal 28 Desember 2017, SSI menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di PSAS, kepada PT Global Sukses Makmur Sentosa, Entitas Induk, dengan harga penjualan sebesar Rp 24.000.000.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

PT Sea Sentosa Indonesia (SSI) (continued)

Based on Notarial Deed of Rusdi Muljono, S.H., No. 33 dated March 13, 2017, SSI's shareholders agreed to increase SSI's issued and fully paid capital by Rp 62,277,134,000 or from Rp 89,728,166,000 to Rp 152,005,300,000. The Company contributed Rp 62,220,950,500 of the increase in paid-in capital through the conversion of other receivables. After the increase, the Company has a total equity participation amounting to Rp 129,517,075,000, which represents 85.21% of the share ownership in SSI.

The difference between the consideration transferred and the Company's share of the carrying amount of the net assets of SSI of Rp 148,685,265,304 amounted to Rp 19,168,190,304 has been recorded as "Difference in value from business combinations of entities under common control" part of Additional Paid-in Capital" account within the "Equity" in the consolidated statements of financial position.

Based on Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H., No. 64 dated December 28, 2017, SSI's shareholders approved the increase of SSI's issued and paid-in capital by Rp 14,994,700,000 or from Rp 152,005,300,000 to Rp 167,000,000,000. The Company took full increase in these shares ownership so after this increase, the Company owns 86.53% ownership in SSI or 144,511,775 shares.

Based on Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H., No. 56 dated December 28, 2017, GWP bought 2,820 shares of SPI from PT Tancorp Global Sentosa (formerly PT Global Sukses Makmur Sentosa) (Parent Entity) which represents 60% ownership of SPI at a purchase price of Rp 2,820,000,000.

The difference between the consideration transferred and the GWP portion of the carrying amount of the net assets of SPI of Rp 2,983,025,650 amounted to Rp 163,025,650 has been recorded as "Difference in value from business combinations of entities under common control" as part of "Additional Paid-in Capital" account within the "Equity" in the consolidated statements of financial position.

PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H., No. 66 dated December 28, 2017, SSI signed the Deed of Sale and Transfer of Shares Right to sell all shares ownership in PSAS to PT Global Sukses Makmur Sentosa, the Parent Entity, with a selling price of Rp 24,000,000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

**PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)
(lanjutan)**

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 9.320.652. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 14.679.348 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra S.H., No. 13, 14 dan 15 tanggal 8 Oktober 2018, Pemegang saham PSAS menyetujui pengalihan saham PT Global Sukses Makmur Sentosa sebesar Rp 24.000.000 yang merupakan 96% kepemilikan di PSAS dan PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni sebesar Rp 1.000.000 yang merupakan 4% kepemilikan di PSAS kepada GWP (entitas Anak JSMS).

Selanjutnya pemegang saham PSAS juga menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh PSAS dari semula sebesar Rp 25.000.000 menjadi Rp 40.000.000.000 atau meningkat sebesar Rp 39.975.000.000, dimana GWP mengambil bagian saham Rp 19.975.000.000 atas peningkatan saham tersebut melalui setoran tunai, sehingga setelah peningkatan saham tersebut, GWP memiliki 50% pemilikan saham di PSAS.

PT Damai Anugrah Sukses (DAS)

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 9 tanggal 5 Maret 2018, Perusahaan menandatangani Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Atas Saham untuk menjual seluruh kepemilikan saham di DAS, kepada PT Tanworld Global Milenium, entitas sepengendali, dengan harga penjualan sebesar Rp 2.499.000.000.

Jumlah tercatat dari aset neto yang teridentifikasi yang dilepas atas transaksi di atas adalah sebesar Rp 2.795.869.859. Selisih antara imbalan yang dialihkan sebesar Rp 296.869.859 telah dicatat sebagai "Selisih nilai kombinasi bisnis entitas sepengendali" sebagai bagian dari Tambahan Modal Disetor dan sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

**PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)
(continued)**

The carrying amount of the identified net assets released for the above transaction amounted to Rp 9,320,652. The difference between the consideration transferred amounting to Rp 14,679,348 has been recorded as "Difference in value from business combinations of entities under common control" as part of "Additional Paid-in Capital" account within the "Equity" in the consolidated statements of financial position.

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra S.H., No. 13, 14 and 15 dated October 8, 2018, PSAS's shareholders approved the transfer of their shares in PT Global Sukses Makmur Sentosa amounting to Rp 24,000,000 which represents 96% ownership in PSAS and PT Bemerocha Uniti Abadi Harmoni amounting to Rp 1,000,000 which represents 4% ownership in PSAS to GWP (a subsidiary of JSMS).

Furthermore, PSAS's shareholders agreed to increase PSAS's issued and fully paid capital from Rp 25,000,000 to Rp 40,000,000,000 or an increase of Rp 39,975,000,000, where GWP took a part of the increase through cash deposits amounting to Rp 19,975,000,000. Thus, after the increase in capital stock, GWP has a 50% ownership in PSAS.

PT Damai Anugrah Sukses (DAS)

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H., No. 9 dated March 5, 2018, the Company signed a Deed of Sale and Transfer of Rights to sell all ownership of shares in DAS to PT Tanworld Global Millennium, a entity under common control, with a selling price of Rp 2,499,000,000.

The carrying amount of the identified net assets released from the above transaction amounted to Rp 2,795,869,859. The difference between the consideration transferred amounting to Rp 296,869,859 has been recorded as "Difference in value from the business combination of entities under common control" as part of "Additional Paid-in Capital" account within the "Equity" in the consolidated statements of financial position.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

1. U M U M (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama :	Hermanto Tanoko
Komisaris :	Sanderawati Joesoef
Komisaris Independen :	Mohammad Raylan

<u>Direksi</u>	
Direktur Utama :	Belinda Natalia
Direktur Keuangan :	Go Herliani Prayogo
Direktur :	-

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023
Ketua :	Mohammad Raylan
Anggota :	Budi Agusti
Anggota :	Paulus

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sekitar Rp 4 milyar dan Rp 4 milyar, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Manajemen kunci Perusahaan terdiri dari semua anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, jumlah karyawan tetap Grup, masing-masing sejumlah 46 orang dan 46 orang (tidak diaudit).

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 26 Maret 2024.

1. GENERAL (continued)

d. The Boards of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees

The Company's Boards of Commissioners and Directors as at December 31, 2023 and 2022 are as follows:

	2022	
		<u>Board of Commissioners</u>
Hermanto Tanoko		President Commissioner
Sanderawati Joesoef		Commissioner
Mohammad Raylan		Independent Commissioner

		<u>Board of Directors</u>
Belinda Natalia		President Director
Go Herliani Prayogo		Finance Director
Caroline Novilia		Director

The composition of the Company's Audit Committee as at December 31, 2023 and 2022 is as follows:

	2022	
Mohammad Raylan		Chairman
Budi Agusti		Member
Paulus		Member

Total remuneration paid to the Company's Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2023 and 2022 approximately amounted to Rp 4 billion and Rp 4 billion, respectively.

The Company's key management consists of all members of the Boards of Commissioners and Directors.

As at December 31, 2023 and 2022, the Group had a total of 46 and 46 permanent employees, respectively (unaudited).

e. Completion of the Consolidated Financial Statements

Management 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 for issuance by the Company's Directors on March 26, 2024.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

**a. Pernyataan Kepatuhan dan Dasar Penyusunan
Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) dan peraturan serta pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK").

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait atas laporan keuangan, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2023.

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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

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

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Grup telah menerapkan sejumlah amandemen dan penyesuaian standar akuntansi yang relevan dengan pelaporan keuangan dan efektif untuk tahun periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang pengungkapan kebijakan akuntansi;
- Amendemen PSAK 16 "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

**a. Statement of Compliance and Basis for
Preparation of Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standard ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by Financial Service Authority ("OJK").

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those made in the preparation of the Group's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022, except for the adoption of several amended SAKs. As disclosed further in the relevant succeeding notes, several amended and published accounting standards were adopted effective January 1, 2023.

The Group has prepared the consolidated financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.

The consolidated financial statements, except for the 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 bases described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statements of cash flows have been prepared using direct method which classify cash flows into operating, investing and financing activities.

The reporting currency used in the consolidated financial statements is Rupiah, which is Group's functional currency.

b. Changes in Accounting Principles

The Group have applied a number of amendments and improvements to accounting standards that are relevant to its financial reporting and effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023 as follow:

- Amendments to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" regarding disclosure of accounting policies;
- Amendments to PSAK 16 "Property, Plant and Equipment" regarding proceeds before intended use;

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (lanjutan)

- Amendemen PSAK 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan" tentang definisi estimasi akuntansi; dan
- Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" tentang pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi Tunggal.

Dampak atas penerapan standar baru dan penyesuaian atau amendemen lainnya tidak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

c. Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak 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 kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan jangka pendek 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 jangka panjang.

Aset pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang.

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Grup dan entitas-entitas yang dikendalikan oleh Grup dan entitas anaknya. Pengendalian diperoleh apabila Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- i) Kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

b. Changes in Accounting Principles (continued)

- Amendments to PSAK 25 "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors" regarding definition of accounting estimates; and
- Amendments to PSAK 46 "Income Tax" regarding deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction.

The adoption of these revised standards has no material effect on the amounts reported in the consolidated financial statements.

c. Current and Non-current classification

Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i) expected to be realised or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii) held primarily for the purpose of trading,
- iii) expected to be realised within 12 months after the reporting period, or 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 are classified as non-current assets and deferred tax liabilities are classified as non-current liabilities.

d. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Group and entities controlled by the Group and its subsidiaries. Control is achieved when the Group has all the following:

- i) Power over the *investee*, that is existing rights that give the investor current ability to direct the relevant activities of the *investee*,

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

- ii) Eksposur atau hak atas timbal balik hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Bila Grup tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- i) Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lainnya dari *investee*;
- ii) Hak yang timbul atas pengaturan kontraktual lain; dan
- iii) Hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Grup.

Grup menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Grup memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Grup kehilangan pengendalian atas Grup. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Grup memperoleh kendali sampai tanggal Grup tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

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

Kepentingan nonpengendali pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset neto teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

d. Principles of Consolidation (continued)

- 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 voting rights owners of the investee,*
- ii. *Rights arising from other contractual arrangements, and*
- iii. *The Group's voting rights and potential voting rights*

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of subsidiary begins when the Group obtains the control over the subsidiary and cease when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income, and expenses of a subsidiary acquired during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.

NCI represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary not attributable directly or indirectly to the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owner of the Company.

Non-controlling interest may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

d. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan non-pengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Grup.

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk terhadap entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara rugi atau laba yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

Transaksi perubahan nilai investasi pada entitas anak yang timbul dari penerbitan saham baru oleh Entitas Anak kepada Perusahaan dicatat pada akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak" sebagai bagian dari "Ekuitas" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

e. Kombinasi Bisnis dan Goodwill

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban administrasi.

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

d. Principles of Consolidation (continued)

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

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

A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, NCI and other component of equity, while any resulting gain or loss is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

The changes in the value of investments in subsidiaries arising from the issuance of new shares by Subsidiaries to the Company are recorded in the "Difference Arising from Changes in Equity of Subsidiaries" account as part of "Equity" in the consolidated statements of financial position.

e. Business Combination and Goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are directly expensed and included in administrative expenses.

When the Group acquires a business, it assesses the financial assets acquired and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with the contractual terms, economic circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date through profit or loss.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Kombinasi Bisnis dan Goodwill (lanjutan)

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 kurang dari nilai wajar aset bersih entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari pembelian dengan diskon setelah sebelumnya manajemen meninjau kembali identifikasi dan nilai wajar dari aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat 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.

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 sepengendalian.

f. Instrumen Keuangan

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Business Combination and Goodwill (continued)

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 any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, *goodwill* acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's Cash - Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the combinations, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those CGUs.

Where *goodwill* forms part of a CGU and part of the operations within that CGU is disposed of, the *goodwill* associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. *Goodwill* disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the operation disposed of and the portion of the CGU retained.

Business Combinations Under Common Control

Business combinations under common control are accounted for using the pooling-of-interest 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" in the consolidated statements 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 when the combining entities become under common control.

f. 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset keuangan

Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori (a) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (b) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lainnya, dan (c) aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

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

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") dari jumlah pokok terutang.

Grup mengklasifikasikan instrumen utang pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

f. Financial Instruments (continued)

1. Financial assets

Classification

The Group classifies its financial assets into the following category: (a) financial assets measured at fair value through profit or loss, (b) financial assets measured at fair value through other comprehensive income, and (c) financial assets measured at amortized cost.

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

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

The Group classifies debt instruments at FVTOCI if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling; and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

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 on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as SPPI testing and it is performed at 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 JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

Pada saat pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan instrumen ekuitas yang bukan dimiliki untuk diperdagangkan pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan lainnya yang tidak memenuhi persyaratan untuk diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, diklasifikasikan sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat penetapan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengukur aset yang memenuhi persyaratan untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain pada nilai wajar melalui laba rugi, apabila penetapan tersebut mengeliminasi atau secara signifikan mengurangi inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "accounting mismatch").

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL mencakup aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada nilai wajar melalui laba rugi, atau aset keuangan yang disyaratkan untuk diukur pada nilai wajarnya.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrumen keuangan yang diidentifikasi dimana dikelola bersama oleh Grup dan memiliki bukti pola pengambilan aktual laba jangka pendek; atau
- merupakan derivatif (kecuali untuk derivatif yang merupakan kontrak jaminan keuangan atau lindung nilai yang ditunjuk dan efektif)

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset tidak lancar lainnya yang diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Financial Instruments (continued)

1. Financial assets (continued)

Classification (continued)

At initial recognition, the Group may make an irrevocable choice to present equity instruments that are not held for trading at fair value through other comprehensive income.

Other financial assets that do not meet the requirements to be classified as financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income, are classified as measured at fair value through profit or loss.

At initial recognition, the Group can make an irrevocable determination to measure assets that meet the requirements to be measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income at fair value profit or loss, if the determination eliminates or significantly reduces the measurement or recognition inconsistencies (sometimes referred to as "accounting mismatch").

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value.

A financial asset is held for trading if:

- it has been acquired principally for the purpose of selling it in the near term; or
- on initial recognition it is part of a portfolio of identified financial instruments that the Group manages together and has evidence of a recent actual pattern of short-term profit-taking; or
- it is a derivative (except for a derivative that is a financial assets guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and non-current assets classified as financial assets at amortized cost. The Group has no financial assets measured at fair value through profit or loss and other comprehensive income.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan, kecuali piutang usaha yang diukur sesuai harga transaksi, dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan dan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi diakui langsung pada laba rugi.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan dan Entitas Anak berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut

Semua aset keuangan yang diakui selanjutnya diukur secara keseluruhan pada biaya perolehan yang diamortisasi atau nilai wajar, tergantung pada klasifikasi aset keuangan tersebut sebagai berikut:

- Aset keuangan diukur pada FVTPL

Aset keuangan pada FVTPL diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi sepanjang bukan merupakan bagian dari hubungan lindung nilai yang ditetapkan (lihat kebijakan akuntansi terkait lindung nilai). Keuntungan atau kerugian neto yang diakui dalam laba rugi termasuk dividen atau bunga yang diperoleh atas aset keuangan.

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

f. Financial Instruments (continued)

1. Financial assets (continued)

Recognition and Measurement

Financial assets, except for trade receivables which are measured at transaction price, and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Company and its Subsidiaries commits to buy or sell the asset.

All recognized financial assets are measured subsequently in their entirety at either amortized cost or fair value, depending on the classification of the financial assets as follows:

- Financial assets at FVTPL

Financial assets at FVTPL are measured at fair value at the end of each reporting period, with any fair value gains or losses recognized in profit or loss to the extent they are not part of a designated hedging relationship (see hedge accounting policy). The net gain or loss recognized in profit or loss includes any dividend or interest earned on the financial asset.

- Financial assets at amortized cost (debt instruments)

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

1. Aset keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

- Aset keuangan diukur FVTOCI dengan fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif (instrument utang)

Untuk instrumen utang yang diukur pada FVTOCI, pendapatan bunga, keuntungan atau kerugian selisih kurs, dan kerugian penurunan nilai diakui pada laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama dengan aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar lainnya diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi.

- Instrumen ekuitas ditetapkan pada FVTOCI tanpa fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif saat penghentian pengakuan

Selanjutnya, nilai wajar tersebut diukur pada nilai wajar dengan mengakui keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasi dalam cadangan aset keuangan yang dinilai pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian kumulatif tidak direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan investasi ekuitas, melainkan dialihkan ke saldo laba. Dividen diakui sebagai penghasilan investasi lainnya pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran dividen telah ditetapkan, kecuali dividen secara jelas mewakili bagian terpulihkan dari biaya investasi, di mana keuntungan tersebut dicatat dalam penghasilan komprehensif lain. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada FVTOCI tidak terpengaruh pada persyaratan penurunan nilai.

2. Liabilitas keuangan

Klasifikasi

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Financial Instruments (continued)

1. Financial assets (continued)

Recognition and Measurement (continued)

- Financial assets at FVTOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments)

For debt instruments at FVTOCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in 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 other comprehensive income. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in other comprehensive income is recycled to profit or loss.

- Equity instruments designated at FVTOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition

Subsequently, they are measured at fair value with gains and losses arising from changes in fair value recognized in other comprehensive income and accumulated in the reserves for financial assets at fair value through other comprehensive income. The cumulative gain or loss is not reclassified to profit or loss on disposal of the equity investments, instead, it is transferred to retained earnings. Dividends are recognized as other investment income in profit or loss when the right of payment has been established, except when the Company and its Subsidiaries benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the investment, in which case such gains are recorded in other comprehensive income. Equity instruments designated at FVTOCI are not subject to impairment assessment.

2. Financial liabilities

Classification

Financial liabilities are classified as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities at amortized cost. The Group determine the classification of its financial liabilities at initial recognition.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank jangka pendek, utang usaha, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar, liabilitas sewa dan utang bank jangka panjang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi dan Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pengakuan dan Pengukuran

Liabilitas keuangan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan (selain liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi) dikurangkan dari nilai wajar liabilitas keuangan, yang sesuai, pada pengakuan awal.

Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi langsung diakui dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang dikenakan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode SBE.

Pada tanggal pelaporan, akrual beban bunga dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan atau kerugian harus diakui dalam laba rugi ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi SBE.

Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai "Beban Keuangan" dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan dan metode untuk mengalokasikan biaya bunga selama periode yang relevan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)

f. Financial Instruments (continued)

2. Financial liabilities (continued)

Classification (continued)

The Group's financial liabilities consist of trade payables, non-trade payables - related parties, accruals and other payables, bank loans, lease liabilities, and convertible bonds classified as financial liabilities at amortized cost and The Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Recognition and Measurement

Financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition of financial liabilities (other than financial liabilities at fair value through profit or loss) are deducted from the fair value of the financial liabilities, as appropriate, on initial recognition.

Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial liabilities at fair value through profit or loss are recognized immediately in profit or loss.

After initial recognition, interest-bearing financial liabilities are subsequently measured at amortized cost using the EIR method.

At the reporting dates, accrued interest expenses is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortisation process.

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 amortisation is included in "Finance Costs" in profit or loss.

Effective Interest Method

Effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial liability and of allocating interest expense over the relevant period.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas keuangan (lanjutan)

Metode Suku Bunga Efektif (lanjutan)

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran kas masa depan (mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan dan diterima yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi dan premium dan diskonto lainnya) selama perkiraan umur liabilitas keuangan, atau (jika lebih tepat) digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh nilai tercatat neto pada saat pengakuan awal.

Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

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 awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

3. Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Grup diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Grup tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan operasional Grup seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Grup perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

Yang bukan merupakan perubahan model bisnis adalah: (a) perubahan intensi berkaitan dengan aset keuangan tertentu (bahkan dalam situasi perubahan signifikan dalam kondisi pasar), (b) hilangnya sementara pasar tertentu untuk aset keuangan, dan (c) pengalihan aset keuangan antara bagian dari Grup dengan model bisnis berbeda.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Financial Instruments (continued)

2. Financial liabilities (continued)

Effective Interest Method (continued)

The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments (including all fees and points paid or received that form an integral part of the effective interest rate, transaction costs and other premiums or discounts) through the expected life of the financial liability, or (where appropriate) a shorter period to the net carrying amount on initial recognition.

Derecognition

A financial liability is derecognized when it is extinguished, that is when the obligation specified in 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 financial liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original financial liability and recognition of a new financial liability, and the difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

3. Reclassification of Financial Instruments

The Group is allowed to reclassify the financial assets owned if the Group changes the business model for the management of financial assets and the Group is not allowed to reclassify the financial liabilities.

Changes in the business model should significantly impact the Group's operational activities such as acquiring, releasing or ending a line of business. In addition, the Group needs to prove the change to external parties.

The following are not considered as change in business model: (a) the change of intention relates to certain financial assets (even in situations of significant changes in market conditions), (b) temporary loss of certain markets for financial assets, and (c) the transfer of financial assets between parts of the Group and different business models.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

f. Instrumen Keuangan (lanjutan)

4. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan. Hak saling hapus harus ada pada saat ini daripada bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan, atau kebangkrutan.

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang dan pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

Setara kas yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

h. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

i. Piutang Usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bersih setelah dikurangi dengan penyisihan penurunan nilai piutang usaha. Kebijakan akuntansi untuk penyisihan atas penurunan nilai dijabarkan dalam Catatan 2f.

j. Persediaan

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga jual setelah dikurangi dengan estimasi biaya untuk menyelesaikan dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

f. Financial Instruments (continued)

4. Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when the Group has a legally enforceable right to set off the recognized amounts; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously. A right to offset must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency, or bankruptcy.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks and unrestricted time deposits with maturity periods less of three (3) months or less at the time of placement with no restriction as to usage, or not pledge as collateral for loans and other borrowings.

Cash equivalents used as guarantee and restricted, are recorded as part of "Other Non-Current Assets" in the consolidated statements of financial position.

h. Transactions with Related Parties

The Group has transactions with related parties as defined under PSAK No. 7 "Related Party Disclosures".

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

i. Trade Receivables

Trade receivables are recorded net of allowance for impairment of trade receivables. The accounting policy for allowance for impairment is described in Note 2f.

j. Inventories

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value. Cost is calculated using weighted-average method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

j. Persediaan (lanjutan)

Persediaan hotel terdiri dari makanan, minuman serta perlengkapan hotel lainnya. Biaya perolehan makanan, minuman dan perlengkapan hotel lainnya ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang yang meliputi biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai dengan ke lokasi dan kondisi yang sekarang.

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan dicadangkan, jika ada, untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi bersihnya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

k. Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka

Biaya dibayar di muka dibebankan sesuai masa manfaat masing-masing biaya yang bersangkutan.

Uang muka diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

l. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

j. inventories (continued)

Hotel inventories consist of food, beverages and other hotel supplies. Cost of food, beverages and other hotel supplies are determined using weighted average method and comprises all costs incurred in bringing the inventory to its present location and condition.

Allowance for decline in the market value or slow-moving inventories is provided, if any, to reduce the carrying value of such inventories to its net realizable values based on a periodical review of the market value and physical condition of inventories.

k. Prepaid Expenses and Advances

Prepaid expenses are amortized over the periods benefited.

Advances are recognized when these are incurred (accrual basis).

l. Real Estate Assets

Real estate assets consisting of land and buildings ready for sale, land not yet developed, land under development and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Land not yet developed consists of land that has not yet been developed and is stated at cost or net realizable value, whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land which is transferred to the land under development account when the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

l. Aset Real Estet (lanjutan)

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh;
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang diakui pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya atau prasarana) yang dikuasai Grup untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Grup mengukur properti investasi setelah pengakuan awal dengan menggunakan metode biaya.

Properti investasi diukur sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20
Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.	

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

l. Real Estate Assets (continued)

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- Land pre-acquisition costs;
- Land acquisition cost;
- Project direct cost;
- Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.

Costs which are allocated to project costs are:

- Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired. Costs that are attributable to real estate development activities; and
- Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.

Costs that are capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

m. Investment Properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of building - or both or infrastructure) held to earn rentals or for capital appreciation or both. The Group measures its investment properties subsequent to initial recognition using the cost method.

Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Investment properties except land are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

Buildings
Land are stated at cost and not amortized.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

n. Properti Investasi (lanjutan)

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

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

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. 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 oleh Grup menjadi properti investasi, Grup mencatat properti tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal berakhir perubahan penggunaannya.

n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) untuk bangunan dan prasarana, kendaraan dan metode saldo menurun ganda (*double declining method*) untuk mesin dan instalasi, peralatan dan perabotan berdasarkan taksiran masa manfaat dari kelompok aset tetap sebagai berikut:

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

n. Investment Properties (continued)

Investment properties includes properties in the process of development and will be used as investment properties after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment property is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the property (calculated as the difference between the net disposal proceeds and carrying amount of the asset) is included in profit or loss in the period in which the property is derecognized.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation or commencement of an operating lease with another party. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

For transfers from investment properties to property that is used itself, the Group uses the cost method at the date of change in use. If a property that is used by the Group itself becomes an investment property, the Group records that the property is in accordance with the policy on fixed assets until the date of change in use.

n. Fixed Assets

Fixed assets are initially recognized at cost, which comprises acquisition cost and additional costs that are directly attributable to bring the asset to the desired location and conditions for the asset to be used.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses. At the end of each reporting period, the estimated useful lives and methods of depreciation of fixed assets are reviewed by management and adjusted prospectively, if appropriate.

Depreciation of fixed assets is calculated using the straight-line method for buildings and infrastructures, vehicles, and the double declining method for machinery and installations, equipments and furnitures based on the estimated useful lives of the group of fixed assets as follows:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

n. Aset Tetap (lanjutan)

	Tahun/Years
Bangunan dan prasarana	20 - 35
Mesin dan instalasi	4 - 10
Peralatan dan perabotan	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi karena manajemen berpendapat bahwa kemungkinan besar hak atas tanah tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

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 diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun "Aset Tetap" dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah dalam bentuk HGU, HGB dan HP diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antar umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; pengeluaran dalam jumlah signifikan dan yang memperpanjang masa manfaat aset atau yang memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian mencerminkan akumulasi biaya material dan biaya-biaya lain yang berkaitan dengan pembangunan aset. Biaya perolehan aset dalam penyelesaian tersebut akan dialihkan ke akun aset tetap yang bersangkutan apabila telah selesai dan siap untuk digunakan.

o. Aset Takberwujud

Biaya perolehan sehubungan dengan perolehan sistem operasional hotel diamortisasi menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat dari sistem operasional hotel dan piranti lunak selama 4 - 8 tahun.

Pada setiap akhir periode pelaporan, taksiran masa manfaat aset takberwujud ditelaah oleh manajemen dan jika perlu disesuaikan secara prospektif.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

n. Fixed Assets (continued)

<i>Building and infrastructures</i>
<i>Machinery and installations</i>
<i>Equipments and furnitures</i>
<i>Vehicle</i>

Lands are 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.

Legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights ("Hak Guna Usaha" or "HGU"), Building Usage Rights ("Hak Guna Bangunan" or "HGB") and Usage Rights ("Hak Pakai" or "HP") when the land was acquired initially are recognized as part of the cost of the land under the "Fixed Assets" account and not amortized. Meanwhile the extension or the legal renewal cost of land rights in the form of HGU, HGB and HP are recognized in the consolidated statements of financial position and are amortized over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.

The costs of repairs and maintenance are charged to the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as incurred; while significant renewals and betterments are capitalized. When assets are retired or otherwise disposed of, their net book values are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the year.

Assets under construction represent the accumulated cost of materials and other costs related to the assets under construction. The accumulated cost is reclassified to the appropriate fixed assets accounts when the construction is completed and the constructed assets are ready for their intended use.

o. Intangible Assets

Acquisition costs related to the acquisition of hotel operating systems are amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of the hotel operating systems and software for 4 - 8 years.

At the end of each reporting period, the estimated useful lives of intangible assets are reviewed by management and adjusted prospectively, if appropriate.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi. Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

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 yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir tahun pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka jumlah terpulihkan diestimasi untuk aset individual. Jika tidak mungkin untuk mengestimasi jumlah terpulihkan aset individual, maka Grup menentukan nilai terpulihkan dari Unit Penghasil Kas (UPK) yang mana aset tercakup (aset dari UPK).

Jumlah terpulihkan dari suatu aset (baik aset individual maupun UPK) adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajarnya dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dianggap mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi 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 transaksi pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar lain yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

p. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization. All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for its intended use and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost is stop when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

q. Impairment of Non-financial Assets

The Group assesses at each end of reporting period, whether there is any indication that an asset may be impaired. If such indication exists, recoverable amount shall be estimated for the individual asset. If it is not possible to estimate the recoverable amount of the individual asset, the Group determines the recoverable amount of the Cash Generating Unit (CGU) to which the asset belongs (the asset's of CGU).

An asset's (either individual asset or CGU) recoverable amount is the higher of the asset's fair value less costs to sell and its value in use. 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 are recognized in profit or loss as "Impairment Losses". In assessing the value in use, the estimated 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, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the asset. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

Impairment losses, if any, are recognized in profit or loss under expense categories that are consistent with the functions of the impaired assets.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (lanjutan)

Penilaian dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi tersebut ada, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk suatu aset dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Setelah pembalikan tersebut diakui sebagai laba rugi, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurang nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

r. Investasi Pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas yang terdapatnya Grup memiliki pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama kebijakan tersebut. Pertimbangan yang dibuat dalam menentukan pengaruh signifikan adalah serupa dengan hal-hal yang diperlukan dalam menentukan kendali atas entitas anak.

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, investasi awalnya diakui pada harga perolehan. Nilai tercatat investasi disesuaikan untuk mengakui perubahan bagian Grup atas aset neto entitas asosiasi sejak tanggal perolehan. *Goodwill* yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun diuji secara individual untuk penurunan nilai.

Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi, Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas kerugian selanjutnya. Kerugian selanjutnya diakui hanya apabila Grup mempunyai kewajiban bersifat hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

q. Impairment of Non-financial Assets (continued)

An assessment is made at the end of each reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount, is estimated. 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 is recognized.

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 periods. Reversal of an impairment loss is recognized in profit or loss. After such a reversal is recognized in profit or loss, depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

r. Investment in Associates

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. The considerations made in determining significant influence are similar to those necessary to determine control over subsidiaries.

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment in an associate 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 is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor tested for impairment individually.

When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

r. Investasi Pada Entitas Asosiasi (lanjutan)

Laporan laba rugi konsolidasian mencerminkan bagian Grup atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Perubahan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi disajikan sebagai bagian dari penghasilan komprehensif Grup. Selain itu, bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan, jika sesuai, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi-transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sesuai dengan kepentingan dalam entitas asosiasi.

Gabungan bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi disajikan pada muka laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (sebagai laba atau rugi) di luar laba usaha dan mencerminkan laba atau rugi setelah pajak dan kepentingan non-pengendali pada entitas anak dan entitas asosiasi. Laporan keuangan entitas asosiasi disusun atas periode pelaporan yang sama dengan Grup.

Setelah penerapan metode ekuitas, Grup menentukan apakah diperlukan untuk mengakui tambahan rugi penurunan nilai atas investasi Grup dalam entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi dalam entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi dalam entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laba rugi.

Pada saat kehilangan pengaruh signifikan atas entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui bagian investasi yang tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat entitas asosiasi dan nilai wajar investasi yang tersisa dan penerimaan dari pelepasan investasi diakui pada laba rugi.

s. Pengaturan Bersama

Grup menerapkan PSAK No. 66, "Pengaturan Bersama".

Operasi Bersama

Operasi bersama adalah salah satu jenis pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset, kewajiban atas liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut.

Grup memiliki kepemilikan dalam operasi bersama dimana Grup termasuk salah satu pihak yang memiliki pengendalian bersama.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

r. Investment in Associates (continued)

The consolidated profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate. Any change in OCI of the associate 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, the Group recognizes its share of any changes, when applicable, in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate are eliminated to the extent of the interest in the associate.

The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate is shown on the face of the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (as profit or loss) outside operating profit and represents profit or loss after tax and NCI in the subsidiaries of the associate. The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognize an additional impairment loss on the Group's investment in its associate. The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the investment in associate and its carrying value, and recognizes the amount in profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate, the Group measures and recognizes any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.

s. Joint Arrangement

The Group applied PSAK No. 66, "Joint Arrangements".

Joint Operation

A joint operation is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets and obligations for the liabilities, relating to the arrangement.

The Group has interests in joint operation, whereby the Group is a party which has joint control of a joint operation (joint operator).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

s. Pengaturan Bersama (lanjutan)

Operasi Bersama (lanjutan)

Grup mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset atas uang dimiliki bersama;
- Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama; dan
- Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

Ketika Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama, dimana Grup merupakan salah satu operator bersama, maka grup mengakui keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama tersebut.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup menerapkan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah analisis sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menetapkan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

s. Joint Arrangement (continued)

Joint Operation (continued)

In relation to its interests in joint operations, the Group recognizes its:

- Assets, including its share of any assets held jointly;
- Liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- Revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- Expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

When the Group conducts a transaction with a joint operation in which it is a joint operator, the Group shall recognize gains and losses resulting from such a transaction only to the extent of the other parties' interests in the joint operation.

t. Revenue and Expense Recognition

The Group has adopted PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", which requires revenue recognition to fulfill 5 (five) steps of assessment as follows:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
3. Determine the transaction price, net of discounts, returns, sales incentives and value added tax, which an entity expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. When these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of those goods or services).

Hotel Revenue

Hotel revenues are recognized when the goods or services are provided to hotel guests

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Penjualan

Grup memperoleh pendapatan real estatnya dari penjualan kavling, rumah, apartemen dan office tower. Pendapatan dari penjualan proyek real estat ini diakui pada saat ketika Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan yang biasa kepada pembeli dalam suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan tidak memiliki keterlibatan berkelanjutan yang substansial dengan properti.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Penerimaan kas dari pelanggan sehubungan dengan transaksi penjualan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan, dicatat sebagai Liabilitas Kontrak. Liabilitas kontrak disajikan sebagai "Uang Muka Penjualan dan Pendapatan Diterima di Muka" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Dalam skema pembayaran tertentu, ketika pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dan pengalihan pengendalian atas properti kepada pembeli tidak bertepatan dan perbedaan antara waktu penerimaan pembayaran dan pemenuhan kewajiban pelaksanaan adalah 12 bulan atau lebih, entitas menyesuaikan harga transaksi dengan pelanggannya dan mengakui komponen pembiayaan.

Dalam menyesuaikan komponen pembiayaan, Grup menggunakan tingkat diskonto yang mencerminkan transaksi pembiayaan terpisah antara Grup dan pelanggan pada awal kontrak. Pendapatan bunga atau beban bunga akan diakui bergantung pada pengaturannya. Grup telah memilih untuk menerapkan panduan praktis untuk tidak menyesuaikan harga transaksi atas keberadaan komponen pembiayaan yang signifikan ketika periode antara pengalihan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan dan tanggal pembayaran adalah 12 bulan atau kurang.

Beban

Beban, diakui sesuai dengan masa manfaatnya pada tahun yang bersangkutan (*accrual basis*).

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

t. Revenue and Expense Recognition (continued)

Sales

The Group derives its real estate revenue from sale of lots, house, apartment and office tower units. Revenues from sale of these real estate projects are recognized at point in time which is when the Group has already transferred to the buyer the usual risks and rewards of ownership in a transaction that is in substance a sale and does not have a substantial continuing involvement with the property.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

Cash received from customer related to the sales transactions which have not fulfilled the criteria for revenue recognition are recorded as contract liability. Contract liability is presented as "Advances on Sales and Unearned Revenue" in the consolidated statement of financial position.

Under certain payment schemes, the time when payments are made by the buyer and the transfer of control of the property to the buyer do not coincide and where the difference between the timing of receipt of the payments and the satisfaction of a performance obligation is 12 months or more, the entity adjusts the transaction price with its customer and recognizes a financing component.

In adjusting for the financing component, the Group uses a discount rate that would reflect that of a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. An interest income or interest expense will be recognized depending on the arrangement. The Group has elected to apply the practical expedient not to adjust the transaction price for the existence of significant financing component when the period between the transfer of control of good or service to a customer and the payment date is 12 months or less.

Expenses

Expenses, are recognized when incurred and over the periods of benefit (*accrual basis*).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

u. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah berdasarkan kurs rata-rata Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi kurs yang terjadi, dikreditkan atau dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kurs rata-rata dari mata uang asing yang digunakan adalah sebesar Rp 15.416 dan Rp 15.731 per US\$ 1.

v. Perpajakan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

Pajak Kini

Aset atau liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan di negara tempat Grup beroperasi dan menghasilkan pendapatan kena pajak.

Kurang bayar atau lebih bayar pajak penghasilan badan disajikan sebagai bagian dari beban pajak penghasilan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Bunga dan denda disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dan nilai tercatatnya dalam laporan keuangan pada akhir periode pelaporan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

u. Foreign Currency Transactions and Balances

Transactions involving foreign currencies are recorded at the rates of exchange prevailing at the time transactions are made. At the end of each of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to Rupiah based on the average rates of exchange published by Bank Indonesia at that date. The resulting gains or losses are credited or charged to the current year operations.

As at December 31, 2023 and 2022, the average exchange rates of currencies used amounted to Rp 15,416 and Rp 15,731 per US\$ 1, respectively.

v. Taxation

Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity.

Current Income 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 tax authority. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that have been enacted or substantively enacted as the reporting date in the countries where the Group operates and generates taxable income.

Underpayment or overpayment of corporate income tax are presented as part of income tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Interests and penalties are presented as part of other operating income or expenses since they are not considered as part of income tax expense.

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the end of the reporting period.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

v. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak, kecuali:

- i. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.
- ii. Dari perbedaan temporer kena pajak atas investasi pada entitas anak, yang saat pembalikannya dapat dikendalikan dan besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat.

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, kecuali:

- i. Jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis dan tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak atau rugi kena pajak/rugi pajak; atau
- ii. Dari perbedaan temporer yang dapat dikurangkan atas investasi pada entitas anak, aset pajak tangguhan hanya diakui bila besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat dan laba kena pajak dapat dikompensasi dengan beda temporer tersebut.

Nilai tercatat dari aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan diturunkan ketika tidak lagi terdapat kemungkinan bahwa akan terdapat laba kena pajak yang memungkinkan semua atau sebagian dari aset pajak tangguhan tersebut untuk direalisasi. Penelaahan dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan atas aset pajak tangguhan yang tidak diakui sebelumnya dan aset pajak tangguhan tersebut diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan tersedia sehingga aset pajak tangguhan tersebut dipulihkan.

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.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

v. Taxation (continued)

Deferred Tax (continued)

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except:

- i. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carry-forward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carry-forward can be utilized.
- ii. in respect of taxable temporary differences associated with investment in subsidiaries, when the timing of reversal of the temporary differences can be controlled and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

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 profit will be available again which the deductible temporary differences and the carry-forward of unused tax losses can be utilized, except:

- i. where the deferred tax asset relating to the deductible temporary differences arises from the initial recognition of an asset or liability in transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction affects neither the accounting profit nor the taxable profit or loss; or
- ii. in respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, deferred tax assets are recognized only to extent that it is probable that the temporary differences will reverse and the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

v. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika terdapat hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan entitas kena pajak yang sama dan otoritas perpajakan yang sama, atau Grup bermaksud untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah Pajak Pertambahan Nilai ("PPN") kecuali:

- i. PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan oleh kantor pajak, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang diterapkan; dan
- ii. Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN Neto yang terpulihkan dari, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari piutang atau utang pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

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 gudang dan rumah toko, apartemen, rumah, tanah, kondotel dan ruang kantor dan pendapatan dari sewa sebagai pos tersendiri.

w. Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Penyisihan untuk penggantian peralatan operasional hotel serta kesejahteraan karyawan dan pendidikan didasarkan atas persentase tertentu dari penerimaan jasa pelayanan (*service charge*) hotel pada operasi tahun berjalan. Penggantian peralatan yang hilang dan rusak serta realisasi pembayaran untuk kesejahteraan karyawan dan pendidikan dibukukan sebagai pengurang dari akun penyisihan tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

v. Taxation (continued)

Deferred Tax (continued)

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if a legally enforceable right exist to set off current tax assets against current income tax liabilities and the deferred taxes relate to the same taxable entity and the same taxation authority.

Value Added Tax

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of value added tax ("VAT") except:

- i. Where the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable from the taxation authority, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense of the asset or as part of the expense item as applicable; and
- ii. Receivables and payables that are stated with the amount of VAT included.

The net amount of VAT recoverable from, or payable to, the taxation authorities is included as part of receivables or payables in the consolidated statements of financial position.

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 warehouse and shophouse, apartments, houses, land, condotel and office space and revenue from rent as separate line item.

w. Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment, Employees' Welfare and Education

Provision for replacement of hotel's operational equipments, employees' welfare and education are based on a certain percentage of the hotel's revenues from service charges for current year operation. Replacement of lost and breakage of hotel's furniture and equipment and the payment realization for employees' welfare are recorded as a reduction of the provision account.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

x. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar dari aset atau liabilitas diukur dengan menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar dari suatu aset nonkeuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut pada penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaan dan data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, dengan memaksimalkan masukan (*input*) yang dapat diamati (*observable*) yang relevan dan meminimalkan masukan (*input*) yang tidak dapat diamati (*unobservable*).

Semua aset dan liabilitas yang nilai wajarnya diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan dikategorikan dalam hirarki nilai wajar berdasarkan *level* masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan sebagai berikut:

- i) Level 1-Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- ii) Level 2-Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diamati (*observable*) baik secara langsung atau tidak langsung.
- iii) Level 3-Teknik penilaian yang menggunakan tingkat masukan (*input*) yang paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang tidak dapat diamati (*unobservable*) baik secara langsung atau tidak langsung.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Grup menentukan apakah terdapat perpindahan antara *level* dalam hirarki dengan melakukan evaluasi ulang atas penetapan kategori (berdasarkan *level* masukan (*input*) paling rendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan) pada tiap akhir periode pelaporan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

x. Fair Value Measurement

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

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the assets in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- i) Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities.
- ii) Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable.
- iii) Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly unobservable.

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

y. Laba per Saham

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode yang bersangkutan.

Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, masing-masing sejumlah 10.945.000.000 dan 10.945.000.000 saham (Catatan 34).

z. Informasi Segmen

Segmen adalah bagian khusus dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk dan jasa (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk dan jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya.

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

aa. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi kini terbaik. Jika tidak terdapat kemungkinan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas tersebut, provisi dibatalkan.

ab. Sewa

Grup menilai pada awal kontrak apakah suatu kontrak adalah, atau berisi, sewa. Artinya, jika kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset teridentifikasi untuk suatu periode waktu sebagai imbalan untuk imbalan.

Sebagai penyewa

Grup menerapkan pendekatan pengakuan dan pengukuran tunggal untuk seluruh sewa, kecuali untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah. Grup mengakui liabilitas sewa untuk melakukan pembayaran sewa dan aset hak-guna yang memberikan hak untuk menggunakan aset pendasarnya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

y. Earning per Share

Earnings per share is computed by dividing the current year income attributable to the Equity Holders of the Parent Company with the weighted average number of shares outstanding during the period.

The weighted average number of shares for the years ended December 31, 2023 and 2022 amounted to 10,945,000,000 and 10,945,000,000 shares, respectively (Note 34).

z. Segment Information

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

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. Segments determined before balances and transactions between the Group, are eliminated as part of the consolidation process.

aa. Provision

Provisions are 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.

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 obligation, the provision is reversed.

ab. 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.

As a 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

ab. Sewa (lanjutan)

Sebagai penyewa (lanjutan)

Aset hak-guna

Grup mengakui aset hak-guna pada tanggal permulaan sewa (yaitu pada tanggal aset pendasar tersedia untuk digunakan). Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, dan disesuaikan untuk setiap pengukuran kembali liabilitas sewa. Biaya perolehan aset hak-guna meliputi jumlah liabilitas sewa yang diakui, biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

Aset hak-guna didepresiasi dengan metode garis lurus selama jangka waktu yang lebih pendek antara masa sewa dan estimasi umur manfaat aset.

Jika kepemilikan aset sewa beralih kepada Grup pada akhir masa sewa atau biaya perolehan merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, depresiasi dihitung dengan menggunakan estimasi umur manfaat aset. Aset hak-guna juga diuji penurunan nilainya sesuai dengan PSAK 48 "Penurunan Nilai Aset".

Liabilitas sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa. 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 di bawah jaminan nilai sisa. Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi pembelian yang secara wajar pasti akan dilaksanakan oleh Grup dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa mencerminkan Grup melaksanakan opsi untuk mengakhiri. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari Grup.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

ab. Leases (continued)

As a lessee (continued)

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 shorter of the lease term and the estimated useful lives of the assets.

If ownership of the lease assets 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 subject to impairment in accordance with PSAK 48 "Impairment of Assets".

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. 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 the Group exercising the option to terminate. Variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expenses (unless they are incurred to produce inventories) 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 at the lease commencement date because the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the group and the lease does not benefit from a guarantee from the Group.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

ab. Sewa (lanjutan)

Sebagai penyewa (lanjutan)

Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk mencerminkan penambahan bunga dan dikurangi untuk pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan jangka waktu sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset yang mendasarinya.

Sewa jangka-pendek dan sewa aset bernilai-rendah

Grup memilih untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka-pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang dan sewa atas aset bernilai-rendah. Grup mengakui pembayaran sewa terkait dengan sewa ini sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Sebagai pemberi sewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya. Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan tetap berada pada Grup.

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan. Biaya langsung awal yang terjadi dalam menegosiasikan dan mengatur sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat aset sewa dan diakui secara garis lurus selama masa sewa.

Pada saat aset disewakan sebagai sewa keuangan, maka nilai kini dari pembayaran sewa diakui sebagai piutang. Perbedaan antara piutang kotor dan nilai kini dari piutang diakui sebagai pendapatan keuangan yang belum direalisasikan.

Metode untuk mengalokasikan penerimaan kotor ke periode akuntansi disebut sebagai "metode aktuarial". Metode aktuarial mengalokasikan sewa antara pendapatan keuangan dan pembayaran kembali dari modal di setiap periode akuntansi dimana pendapatan keuangan akan muncul sebagai tingkat imbal balik tetap pada investasi bersih penyewa di dalam suatu sewa.

ac. Imbalan Kerja Karyawan

Imbalan kerja jangka pendek

Grup mengakui liabilitas imbalan kerja jangka pendek ketika jasa diberikan oleh karyawan dan imbalan atas jasa tersebut akan dibayarkan dalam waktu dua belas bulan setelah jasa tersebut diberikan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

ab. Leases (continued)

As a lessee (continued)

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 (e.g., changes to future payments resulting from a change in an index or rate used to determine such 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 has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less and leases of low-value assets. The Group recognizes the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

As a lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties. Leases for which the Group is a lessor are classified as operating leases. All the risks and rewards of ownership stay with the Group.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased assets and recognized on a straight-line basis over the lease term.

When assets are leased out under a finance lease, the present value of the lease payments is recognised as a receivable. The difference between the gross receivable and the present value of the receivable is recognised as unearned finance income.

The method for allocating gross earnings to accounting periods is referred to as the "actuarial method". The actuarial method allocates rentals between finance income and repayment of capital in each accounting period in such a way that finance income will emerge as a constant rate of return on the lessors net investment in the lease.

ac. Employee Benefits

Short-term employee benefits

The Group recognizes short-term employee benefits liability when services are rendered and the compensation for such services are to be paid within twelve months after the rendering of such services.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(lanjutan)**

ac. Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Imbalan pascakerja

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2022 (PP 35/2022) yang menerapkan pengaturan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) No. 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja yang kemudian disahkan menjadi Undang-Undang No. 6 tahun 2023. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode projected-unit credit dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i) ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; atau
- ii) ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada akun "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- i) biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (*curtailment*) tidak rutin dan
- ii) beban atau penghasilan bunga neto.

ad. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

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

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

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

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

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(continued)**

ac. Employees' Benefits (continued)

Post-employment benefits

The Group recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Government Regulation Number 35 Year 2022 (PP 35/2022) that implement the provisions of Government Regulation in Lieu of Law ("Perppu") No. 2 of 2022 on Job Creation which was later passed into Law No. 6 in 2023. Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period in which they occur. Re-measurement are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

- i) the date of the plan amendment or curtailment; or
- ii) the date the Group recognizes related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Group recognizes the following changes under "General and Administrative Expenses" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income:

- i) service costs comprising current service costs, past-service costs, gains and losses on curtailments and non-routine settlements, and
- ii) net interest expense or income.

ad. Tax Amnesty Assets and Liabilities

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

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

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

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

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

ad. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (lanjutan)

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

Sesuai PSAK No. 70, saldo klaim, aset pajak tangguhan dan provisi dalam laba rugi disesuaikan pada periode Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak disampaikan sebagai akibat hilangnya hak yang telah diakui sebagai klaim atas kelebihan pembayaran pajak, aset pajak tangguhan atas akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan provisi pajak sesuai Undang-Undang Pengampunan Pajak.

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan, dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

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:

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI testing dan uji model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

ad. Tax Amnesty Assets and Liabilities (continued)

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

In accordance with PSAK No. 70, the outstanding amount of claim, deferred tax assets and provision in the profit and loss will be adjusted in the period of Declaration Letter for Tax Amnesty ("Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak") submission as a result of the loss of right which had been recognized as claim for tax refund, deferred tax assets of accumulated fiscal loss (not compensated) and tax provision in accordance with the Tax Amnesty Law.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards, requires management to make judgments, estimations and assumptions that affect amounts reported therein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

Judgments

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:

Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI testing and the business model test. The Group determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. The Group monitors financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held. Monitoring is part of the Group's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets. No such changes were required during the periods presented.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Pengklasifikasian Properti

Grup menentukan apakah sebuah properti diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan (terutama kantor, gudang komersial dan properti retail) yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Sewa

Menentukan Masa Sewa Kontrak dengan Opsi Pembaruan dan Penghentian - Grup sebagai Lessee

Grup menentukan bahwa masa sewa sebagai masa sewa yang tidak dapat dibatalkan, bersamaan dengan periode yang tercakup dalam opsi perpanjangan sewa, jika dieksekusi secara wajar dan pasti, atau periode yang tercakup dalam opsi penghentian sewa, jika tidak dieksekusi secara wajar dan pasti.

Grup menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah wajar dan pasti untuk mengeksekusi opsi untuk pembaruan atau penghentian sewa atau tidak. Untuk kontrak sewa dengan opsi perpanjangan dan penghentian, manajemen perlu mengestimasi masa sewa yang memerlukan pertimbangan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk mengeksekusi opsi perpanjangan dan tidak mengeksekusi opsi penghentian, termasuk setiap perubahan yang diharapkan dalam fakta dan keadaan dari tanggal permulaan hingga tanggal pengeksekusian opsi tersebut. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian) hanya dimasukkan dalam persyaratan sewa jika Grup cukup yakin untuk mengeksekusi opsi perpanjangan dan tidak mengeksekusi opsi penghentian. Jika terdapat peristiwa signifikan atau perubahan keadaan yang signifikan yang mempengaruhi penilaian ini dan masih dalam kendali penyewa, maka penilaian diatas akan ditelaah kembali.

Pendapatan

Penjualan dari gudang dan rumah toko, rumah, tanah dan apartemen

Grup telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Property Classification

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property or inventory property:

- Investment property consists of land and buildings (mainly offices, commercial warehouses and retail properties) that are not intended for use by or in the Group's operational activities and are not for sale in the Group's business activities, but are used to obtain rental income and increase value.
- Inventory property consists of property that is intended to be sold in the Group's business activities. Specifically, residential properties that are developed by the Group and used for sale before or at the completion of construction.

Leases

Determining the Lease Term of Contracts with Renewal and Termination Options - Group as Lessee.

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

The Group applies judgment in evaluating whether it is reasonably certain whether or not to exercise the option to renew or terminate the lease. For lease contracts with extension or termination options, management need to estimate the lease term which requires consideration of all facts and circumstances that creates an economic incentive to exercise an extension option or not to exercise termination options, including any expected changes in facts and circumstances from commencement date until the exercise date of the options. Extension options (or periods after termination options) are only included in lease terms if the Group is reasonably certain to exercise the extension options or not to exercise the termination options. If a significant event or a significant change in circumstances occurs which affects this assessment and that is within the control of the lessee, the above assessment will be reviewed.

Revenue

Sales from warehouse and shophouse, houses, land and apartments

The Group has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Pendapatan (lanjutan)

Penjualan dari gudang dan rumah toko, rumah, tanah dan apartemen (lanjutan)

Grup secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

Pendapatan dari hotel

Pendapatan hotel diakui sepanjang barang dan jasa telah diberikan kepada tamu hotel.

Pendapatan dari sewa

Penghasilan sewa dari sewa operasi diakui secara garis lurus selama masa sewa yang relevan.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan, mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan Kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji tahunan. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan manajemen langsung diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja bersih. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 21.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Revenue (continued)

Sales from warehouse and shophouse, houses, land and apartments (continued)

The Group has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title

Revenue from hotel

Hotel revenues are recognized when the goods or services provided to hotel guests

Revenue from rent

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the terms of the relevant lease.

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/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the 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 as they occur.

Employee Benefits

The determination of the Group's employee benefits liabilities is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. These assumptions include among others, the discount rate and the annual salary increase rate. Actual results that differ from the management's assumptions are immediately recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as incurred.

While the Group believes that the assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in actual results or significant changes in the assumptions set by the Group can materially affect liabilities for employee benefits and net employee benefit expense. A more detailed explanation is disclosed in Note 21.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyusutan atas Properti Investasi, Aset Tetap dan Amortisasi Aset Takberwujud

Biaya perolehan aset-aset tersebut disusutkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode saldo menurun ganda dan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud antara 4 sampai dengan 35 tahun. Ini adalah umur secara umum diharapkan dalam industri dimana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan dan amortisasi masa depan mungkin direvisi. Nilai tercatat bersih properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 diungkapkan dalam Catatan 11, 12 dan 13.

Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Sebagaimana dijelaskan di dalam Catatan 2w, manajemen menetapkan penyisihan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel berdasarkan persentase tertentu dari penerimaan *service charge*. Penyisihan tersebut sebagian besar dicadangkan untuk pengeluaran dalam rangka pemeliharaan rutin dan pembaharuan atau penggantian perabot dan perlengkapan hotel yang hilang atau rusak. Penyisihan juga ditujukan untuk membayarkan beban rutin yang terkait dengan kesejahteraan karyawan dan pendidikan. Persentase yang ditetapkan oleh manajemen untuk menghitung penyisihan merupakan estimasi terbaik berdasarkan pada pengalaman di masa lalu, faktor ketidakpastian dan risiko lainnya.

Kecukupan atas jumlah penyisihan senantiasa dievaluasi guna memastikan bahwa jumlah tersebut memadai untuk menutup pengeluaran yang diperlukan. Jumlah tercatat akun penyisihan ini pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sebesar Rp 1.875.723.675 dan Rp 5.100.117.214.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penelaahan atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai aset tertentu. Penentuan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari pemakaian berkelanjutan dan pelepasan akhir atas aset tersebut. Perubahan signifikan dalam asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar dapat berdampak signifikan pada nilai terpulihkan dan jumlah kerugian penurunan nilai yang terjadi mungkin berdampak material pada hasil operasi Grup. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan potensial atas nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Depreciation of Investment Properties, Fixed Assets and Amortization of Intangible Assets

The costs of the assets are depreciated on a double declining and straight-line methods over their estimated useful lives. Management properly estimates the useful lives of these investment properties, fixed assets and intangible assets to be within 4 to 35 years. These are common life expectations applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual value of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. The net carrying amount of the Group's investment properties, fixed assets and intangible assets as at December 31, 2023 and 2022 are disclosed in Notes 11, 12 and 13.

Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment, Employees' Welfare and Education

As explained in Note 2w, management establishes a provision for replacement of hotel's furniture and equipment based on a certain percentage of service charge revenues. The provision has been largely reserved for spending regular maintenance and renewal or replacement of hotel's furniture and equipment lost or breakage. Provision is also intended to pay regular expenses related to employees' welfare. The percentage set by management for calculating the provisions are the best estimates based on past experience, uncertainties and other risk factors.

The adequacy of the provisions is always evaluated to ensure that the amount is sufficient to cover the expenses. The carrying amount of the provisions as at December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp 1,875,723,675 and Rp 5,100,117,214, respectively.

Impairment of Non-Financial Assets

A review of impairment is carried out if there is an indication that the asset is impaired. Determining the fair value of an asset requires estimating the cash flows that are expected to result from the continued use and final disposal of the asset. Significant changes in the assumptions used to determine fair value can have a significant effect on the recoverable value and the amount of impairment loss that may have a material effect on the results of the Group's operations. Management believes that there is no indication of potential impairment in value of non-financial assets as at December 31, 2023 and 2022.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Pajak Penghasilan

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

Estimasi IBR untuk Sewa

Grup tidak dapat langsung menentukan tingkat bunga implisit dalam sewa, oleh karena itu, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental ("IBR") untuk mengukur kewajiban sewa. IBR adalah tingkat bunga yang harus dibayar Grup untuk meminjam dalam jangka waktu yang sama, dan dengan jaminan serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak guna dalam lingkungan ekonomi yang sama. Oleh karena itu, IBR mencerminkan apa yang 'harus dibayar' oleh Grup, yang memerlukan perkiraan ketika tidak ada tarif yang tersedia sebagai acuan atau ketika perlu disesuaikan untuk mencerminkan syarat dan ketentuan sewa. Grup memperkirakan IBR menggunakan input yang dapat diamati (seperti suku bunga pasar)..

3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Income Tax

Significant judgement is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transaction and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

Estimating the IBR for Leases

The Group cannot readily determine the interest rate implicit in the lease, therefore, it uses its incremental borrowing rate (IBR) to measure lease liabilities. The IBR is the rate of interest that the Group would have to pay to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment. IBR therefore reflects what the Group 'would have to pay', which requires estimation when no observable rates are available or when they need to be adjusted to reflect the terms and conditions of the lease. The Group estimates the IBR using observable inputs (such as market interest rates).

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	2023
Kas - Rupiah	471.199.172
Bank	
<u>Rupiah</u>	
PT Bank Central Asia Tbk	17.847.755.073
PT Bank OCBC NISP Tbk	7.912.476.724
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.350.906.382
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.924.092.002
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	736.056.015
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	416.043.800
PT Bank UOB Indonesia	381.565.475
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	329.978.641
PT Bank Pan Indonesia Tbk	271.649.827
PT Bank CIMB Niaga Tbk	164.087.796
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	148.832.121
PT Bank Pundi Indonesia Tbk	114.568.951
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	36.075.432
PT Bank Permata Tbk	30.551.437
<u>Dolar Amerika Serikat</u>	
PT Bank Central Asia Tbk	
(US\$ 23.964 pada tahun 2023 dan	
US\$ 6.380 pada tahun 2022)	369.431.537
Jumlah Kas dan Bank	33.505.270.385

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

This account consist of:

	2022	
Cash on hand - Rupiah	653.883.434	
Cash in banks		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	20.016.099.512	
PT Bank OCBC NISP Tbk	6.830.236.401	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.412.269.265	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.751.070.326	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	650.913.872	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	119.283.433	
PT Bank UOB Indonesia	44.850.423	
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	304.077.979	
PT Bank Pan Indonesia Tbk	9.178.580.750	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	157.777.355	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	240.929.565	
PT Bank Pundi Indonesia Tbk	-	
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	36.465.432	
PT Bank Permata Tbk	31.096.491	
<u>United States Dollar</u>		
PT Bank Central Asia Tbk		
(US\$ 23.964 in 2023		
and US\$ 6,380 in 2022)	100.368.698	
Total Cash on Hand and in Banks	48.527.902.936	

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

	2023
Setara kas	
Deposito berjangka	
<u>Rupiah</u>	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	162.945.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	41.875.000.000
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.300.000.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	800.000.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	-
PT Bank UOB Indonesia	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
PT Bank Central Asia Tbk	-
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-
Jumlah Setara Kas	206.920.000.000
Jumlah Kas dan Setara Kas	240.425.270.385
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	
Mata uang Rupiah	5% - 6,50%

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang dibatasi penggunaannya atau ditempatkan pada pihak-pihak berelasi.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)

	2022	
Cash Equivalents		
Time deposits		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.600.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	105.850.000.000	PT Bank Rakyat Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	55.995.000.000	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	61.575.000.000	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank UOB Indonesia	3.250.000.000	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.650.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.420.000.000	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	650.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Total Cash Equivalents	235.990.000.000	
Total Cash and Cash Equivalents	284.517.902.936	
Annual interest rate of time deposits		
Rupiah Currency	2,75% - 6,25%	

As at December 31, 2023 and 2022, none of Group's cash and cash equivalents are restricted in use or placed at related parties.

5. PIUTANG USAHA - BERSIH

Akun ini terdiri dari:

	2023
<u>Pihak ketiga - Rupiah</u>	
Hotel (Catatan 16)	5.782.493.382
Penjualan apartemen dan perkantoran	2.205.957.105
Sewa ruangan dan lain-lain	441.990.113
<u>Pihak berelasi - Rupiah (Catatan 32)</u>	
Penjualan tanah	13.512.450.000
Penjualan apartemen dan perkantoran	-
Sewa ruangan dan lain-lain	1.177.795.456
Jumlah	23.120.686.056
Penyisihan penurunan nilai	(60.750.000)
Bersih	23.059.936.056

Analisis umur piutang usaha tersebut pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023
Belum jatuh tempo	
Lewat jatuh tempo:	
1 - 30 hari	7.821.719.660
31 - 60 hari	2.240.155.144
61 - 90 hari	12.587.069.050
> 90 hari	471.742.202
Jumlah	23.120.686.056

5. TRADE RECEIVABLES - NET

This account consist of:

	2022	
<u>Third parties - Rupiah</u>		
Hotel (Note 16)	6.186.250.854	Hotel (Note 16)
Sale of apartments and offices	6.015.330.649	Sale of apartments and offices
Leased spaces and others	490.732.990	Leased spaces and others
<u>Related parties - Rupiah (Note 32)</u>		
Sale of land	-	Sale of land
Sale of apartments and offices	735.000.000	Sale of apartments and offices
Leased spaces and others	1.572.063.428	Leased spaces and others
Total	14.999.377.921	Total
Allowance for impairment	(210.076.302)	
Net	14.789.301.619	Net

The details of aging of the trade receivables as at December 31, 2023 and 2022 are as follows:

	2022	
Not yet due		
Past due:		
1 - 30 days	6.763.292.900	1 - 30 days
31 - 60 days	2.197.201.878	31 - 60 days
61 - 90 days	246.839.125	61 - 90 days
> 90 days	5.792.044.018	> 90 days
Total	14.999.377.921	Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

5. PIUTANG USAHA – BERSIH (lanjutan)

Mutasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2023
Saldo awal	210.076.302
Penyisihan selama tahun berjalan	-
Pemulihan tahun berjalan	(149.326.302)
Saldo akhir	60.750.000

Penyisihan atas ECL untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul akibat tidak tertagihnya piutang.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, piutang usaha Perusahaan dijadikan sebagai jaminan dengan penyerahan hak secara fidusia dengan jumlah sebesar Rp 2.902.800.000 atas fasilitas pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sebagaimana yang dijelaskan dalam Catatan 16.

Dari saldo piutang usaha pada akhir tahun, sebesar Rp 13.512.450.000 merupakan piutang dari PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (Catatan 32). Tidak ada pelanggan lain yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha.

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2023
Aset Lancar	
<u>Hotel (Catatan 16)</u>	
Perlengkapan kamar	1.273.170.763
Makanan dan minuman	3.623.640.833
Perlengkapan hotel	465.730.681
Lain-lain	1.060.207.023
Jumlah	6.422.749.300

5. TRADE RECEIVABLES – NET (continued)

The movements of the allowance for impairment of trade receivables are as follows:

	2022	
Saldo awal	121.500.000	Beginning balance
Penyisihan selama tahun berjalan	88.576.302	Provision during the year
Pemulihan tahun berjalan	-	Reversal during the year
Saldo akhir	210.076.302	Ending balance

Allowance for ECLs for trade receivables has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade receivables are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

Management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is adequate to cover any possible losses arising from the uncollectible receivables.

As of December 31, 2023 and 2022, the Company's trade receivables are used as collateral through fiduciary transfer of proprietary rights amounted to Rp 2,902,800,000 to the borrowing facility from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, as explained in Note 16.

Of the trade receivables balance at the end of the year, Rp 13,512,450,000 is due from PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (Notes 32). There are no other customers who represent more than 5% of the total balance of trade receivable.

6. INVENTORIES

This account consist of:

	2022	
Current Assets		
<u>Hotel (Note 16)</u>		
Room supplies	1.195.927.020	
Food and beverages	1.276.093.871	
Hotel supplies	467.983.858	
Others	783.203.280	
Total	3.723.208.029	

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

	2023
<u>Aset Real Estat</u>	
<u>Tanah dan bangunan yang siap dijual</u>	
The 100 Residence	283.558.628.637
Voza	204.880.291.928
Tritan Point Bandung	160.871.513.682
Grand Sunrise	38.467.447.579
Tritan Point Medan	28.263.988.739
Tritan Point Hub	16.082.513.174
Tritan Point Banyu Urip	8.479.069.752
Tritan Point Taman	2.378.064.578
Tritan Point Wedi	-
Jumlah	742.981.518.069
<u>Tanah yang sedang dikembangkan</u>	
Ubud	75.358.203.721
Kyo Society	45.275.850.000
Krembung	3.761.572.510
Ngoro	1.649.234.409
Wedi	-
Jumlah	126.044.860.640
<u>Aset Real Estat</u>	
<u>Bangunan dalam penyelesaian</u>	
Kyo Society	153.852.743.198
Ruko Aegis Avenue	19.747.859.645
Ngoro	2.162.632.193
Tritan Point Hub	-
Jumlah	175.763.235.036
Jumlah Aset Real Estat - Lancar	1.044.789.613.745
<u>Aset Tidak Lancar</u>	
Tanah yang belum dikembangkan	483.148.567.388
Bangunan dalam penyelesaian	
Gresik	6.843.672.909
Jumlah Aset Real Estat - Tidak Lancar	489.992.240.297
Jumlah Aset Real Estat	1.534.781.854.042

Harga perolehan untuk tanah yang sedang/belum dikembangkan meliputi biaya pembebasan tanah, biaya pembangunan infrastruktur sarana dan biaya pengurusan, pematokan, pengukuran, perijinan, dan sertifikat tanah serta beban-beban lainnya untuk pengembangan perumahan. Luas persediaan tanah yang siap untuk dijual merupakan luas bersih, tidak termasuk untuk tanah sarana jalan, taman dan fasilitas sosial (fasos) serta fasilitas umum (fasum).

Harga perolehan untuk bangunan dalam penyelesaian meliputi pembiayaan pembangunan untuk perkantoran, kondotel, gudang, rumah tinggal dan rumah toko, biaya-biaya pengurusan perijinan, serta beban-beban lainnya.

Tanah dan bangunan yang siap dijual

"The 100 Residence" merupakan proyek pembangunan apartemen yang dimiliki oleh RI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya.

6. INVENTORIES (continued)

	2022	
<u>Real Estate Assets</u>		
<u>Land and buildings ready for sale</u>		
The 100 Residence	281.344.382.293	
Voza	220.039.381.368	
Tritan Point Bandung	149.993.493.284	
Grand Sunrise	34.954.067.908	
Tritan Point Medan	26.901.715.835	
Tritan Point Hub	-	
Tritan Point Banyu Urip	9.561.448.578	
Tritan Point Taman	3.176.793.917	
Tritan Point Wedi	11.907.372.772	
Total	737.878.655.955	
<u>Land under development</u>		
Ubud	56.617.511.296	
Kyo Society	45.275.850.000	
Krembung	2.545.343.526	
Ngoro	12.279.951.954	
Wedi	3.598.438.000	
Total	120.317.094.776	
<u>Real Estate Assets</u>		
<u>Buildings under constructions</u>		
Kyo Society	88.009.329.366	
Ruko Aegis Avenue	19.692.108.548	
Ngoro	-	
Tritan Point Hub	9.300.631.070	
Total	117.002.068.984	
Total Real Estate Assets - Current	975.197.819.715	
<u>Non-Current Assets</u>		
<u>Land not yet developed</u>		
Buildings under constructions		
Gresik	6.843.672.909	
Total Real Estate Assets - Non-Current	399.907.963.234	
Total Real Estate Assets	1.375.105.782.949	

Cost of land under development consists of land acquisition, cost of infrastructure development and cost of determining, measuring, license and land certificates and other expenses for real estate development. Land area available for sale represents net area from excluding land for roads, garden, social and public facility.

Costs components of building in process consist of cost of houses and shophouses development, license costs and other expenses.

Land and buildings ready for sale

"The 100 Residence" is apartment development project owned by RI, a Subsidiary, located in Surabaya.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah dan bangunan yang siap dijual (lanjutan)

"Voza" merupakan proyek pembangunan perkantoran yang dimiliki oleh TI, Entitas Anak, yang berlokasi di Surabaya.

"Tritan Point Bandung" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Bandung.

"Grand Sunrise" merupakan proyek pembangunan perumahan yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Gresik.

"Tritan Point Medan" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh Perusahaan, yang berlokasi di Medan.

"Tritan Point Hub" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo.

"Tritan Point Banyu Urip" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya.

"Tritan Point Taman" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo.

"Tritan Point Wedi" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo.

Tanah yang sedang dikembangkan

"Ubud" merupakan proyek pembangunan hotel dan resort yang dimiliki oleh TMS, Entitas Anak yang berlokasi di Bali.

"KYO Society" merupakan proyek pembangunan apartemen yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya.

"Krembung" merupakan proyek pembangunan rumah tinggal dan rumah toko yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Sidoarjo.

"Ngoro" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Mojokerto.

"Wedi" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Sidoarjo.

Bangunan dalam penyelesaian

"KYO Society" merupakan proyek pembangunan apartemen yang dimiliki oleh TJI, Entitas Anak yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada tahun 2020.

"Ruko Aegis Avenue" merupakan proyek pembangunan rumah toko yang dimiliki oleh BTG, Entitas Anak yang berlokasi di Jember.

"Ngoro" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Mojokerto.

6. INVENTORIES (continued)

Land and buildings ready for sale (continued)

"Voza" is an office development project owned by TI, Subsidiary, located in Surabaya, Bekasi.

"Tritan Point Bandung" is a warehouse development project owned by the Company, located in Bandung.

"Grand Sunrise" is a housing development project owned by the Company, located in Gresik.

"Tritan Point Medan" is a warehouse development project owned by the Company, located in Medan.

"Tritan Point Hub" is a warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

"Tritan Point Banyu Urip" is a warehouse development project owned by TJI, a Subsidiary, located in Surabaya.

"Tritan Point Taman" is a warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

"Tritan Point Wedi" is a warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

Land under development

"Ubud" is hotel and resort development project owned by TMS, a Subsidiary, located in Bali.

"KYO Society" is apartment development project owned by TJI, a Subsidiary, located in Surabaya.

"Krembung" is a living house and shophouses development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

"Ngoro" is a warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Mojokerto.

"Wedi" is a warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

Buildings under construction

"KYO Society" is apartment development project owned by TJI, a Subsidiary, located in Surabaya. Ground breaking of this project started in 2020.

"Ruko Aegis Avenue" is a shophouses development project owned by BTG, a Subsidiary, located in Jember.

"Tritan Point Hub" is warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Mojokerto.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

6. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan dalam penyelesaian (lanjutan)

"Tritan Point Hub" merupakan proyek pembangunan gudang yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Sidoarjo. Pembangunan tahap awal (*ground breaking*) dari proyek ini dilaksanakan pada tahun 2021.

Estimasi penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut tergantung kepada berbagai faktor yang akan mempengaruhi penyelesaian proyek-proyek yang ada. Pada umumnya, penyelesaian proyek perumahan (*landed house*), gudang dan rumah toko berkisar antara 6 bulan sampai dengan 2 tahun, sedangkan untuk proyek *high-rise building* berkisar antara 3 tahun sampai dengan 5 tahun. Pada tanggal 31 Desember 2023, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut.

Tanah yang belum dikembangkan

Jumlah luas tanah belum dikembangkan masing-masing 1.962.583 m² dan 1.610.706 m² pada tahun 2023 dan 2022.

Bangunan dalam penyelesaian

"Gresik" merupakan proyek pembangunan rumah yang dimiliki oleh PBI, Entitas Anak yang berlokasi di Gresik.

Pada tahun 2023 dan 2022, aset real estat tertentu telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya masing-masing sebesar Rp 1.515 milyar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat persediaan tersebut di atas tidak melebihi nilai realisasi bersihnya dan oleh karena itu, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi bersihnya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, persediaan hotel milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh entitas anak tersebut (Catatan 16).

7. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Akun ini merupakan uang muka pembelian tanah kepada pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	2023
Tanah Kalimantan Selatan	40.947.969.350
Tanah Prasung	10.387.102.000
Tanah Middle East Ring Road	1.050.000.000
Tanah HR Muh Surabaya	-
Tanah Ngoro	-
Tanah Pandawa	-
Jumlah	52.385.071.350

6. INVENTORIES (continued)

Buildings under construction (continued)

"Tritan Point Hub" is warehouse development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo. Ground breaking of this project started in 2021.

Estimated completion of assets in real estate development depends on various factors that will affect the completion of existing projects. In general, completion of housing (*landed house*), warehouse and shophouses projects ranges from 6 months to 2 years, while for high-rise building projects ranges from 3 years to 5 years. As at December 31, 2023, there were no significant issues in settling the assets in the real estate development.

Land not yet developed

Total land not yet developed is 1,962,583 square meters and 1,610,706 square meters in 2023 and 2022, respectively.

Buildings under construction

"Gresik" is a living house development project owned by PBI, a Subsidiary, located in Gresik.

In 2023 and 2022, real estate assets are covered by insurance against losses by fire and other risks under blanket policies with total coverage amounting to Rp 1,515 billion, respectively. Management believes that total insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from such risks.

Management believes that the carrying value of the inventories does not exceeds its net realizable value, accordingly, the provision for decline in market value of inventories is not necessary.

As at December 31, 2023 and 2022, hotel inventories owned by certain subsidiary are pledged as collateral for their respective bank loan (Notes 16)

7. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND

This account represents advances for purchases of land from third parties with the details as follows:

	2022	
	-	Tanah Kalimantan Selatan
	42.232.063.052	Tanah Prasung
	3.026.408.400	Tanah Middle East Ring Road
	584.775.000	Tanah HR Muh Surabaya
	10.786.000.000	Tanah Ngoro
	4.575.090.000	Tanah Pandawa
	61.204.336.452	Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

7. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH (lanjutan)

Manajemen berkeyakinan bahwa uang muka pembelian tanah tersebut akan dapat terealisasi dan tidak mengalami penurunan nilai.

7. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND (continued)

Management believes that all of advances for purchase of land will be realized and not impaired.

8. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2023
<u>Aset Lancar</u>	
Hanjaya Adikarjo	5.610.904.110
Lain-lain	2.290.736.690
Jumlah	7.901.640.800

8. OTHER RECEIVABLES

This account consist of:

	2022	
		<u>Current Asset</u>
	-	Hanjaya Adikarjo
1.029.384.648		Others
1.029.384.648		Total

9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2023
<u>Uang muka</u>	
Pembelian persediaan	376.084.001
<u>Biaya dibayar di muka</u>	
Perijinan	456.746.032
Asuransi	160.899.544
Lain-lain	2.231.104.360
Jumlah	3.224.833.937

9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

This accounts consist of:

	2022	
		<u>Advances</u>
522.850.985		Purchases of inventories
		<u>Prepaid expenses</u>
272.443.181		Permits
123.786.561		Insurance
1.642.932.689		Others
2.562.013.416		Total

10. INVESTASI SAHAM

Akun ini terdiri dari:

	2023
Investasi saham	2.555.847.276
Investasi pada perusahaan asosiasi	575.093.687.777
Jumlah	577.649.535.053

10. INVESTMENT IN SHARES

This account consist of:

	2022	
	-	<u>Investment in share</u>
241.330.079.518		Investments in associate companies
241.330.079.518		Total

Investasi Saham

Berdasarkan Akta Notaris Anita Anggawidjaja, S.H., No. 102 tanggal 27 Desember 2023, Perusahaan membeli 2.614.911 saham PT Golf Taman Dayu (GTD) dari PT Wahana Sampoerna, pihak ketiga, atau mewakili 3,33% kepemilikan saham dalam GTD pada harga beli sebesar Rp 2.555.847.276.

Investment in Shares

Based on Notarial Deed of Anita Anggawidjaja, S.H., No. 102 dated December 27, 2023, the Company bought 2,614,911 shares of PT Golf Taman Dayu (GTD) from PT Wahana Sampoerna Tbk, third party, which represents 3,33% ownership of GTD at a purchase price of Rp 2,555,847,276.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)

Investasi pada Perusahaan Asosiasi

Rincian investasi Grup pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

2023							
	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai tercatat 1 Januari 2022/ Carrying value January 1, 2022	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction)	Bagian laba (rugi)/ Share in Profit (Loss)	Dividen/ Dividend	Bagian Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income	Nilai tercatat 31 Desember 2023/ Carrying value December 31, 2023
<i>Metode Ekuitas</i>							
PT Sarana Depo Kencana	40,00%	204.455.193.829	-	9.349.452.251	-	-	213.804.646.080
PT Bira Industri Rejeki Agung	50,00%	25.415.027.813	500.000.000	968.794.533	-	-	26.883.822.346
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	50,00%	10.206.371.058	-	(33.508.735)	-	-	10.172.862.323
PT Target Sukses Properti	25,00%	1.253.486.818	-	104.856.544	(1.000.000.000)	-	358.343.362
PT Taman Dayu	45,00%	-	323.874.013.666	-	-	-	323.874.013.666
Jumlah		241.330.079.518	324.374.013.666	10.389.594.593	(1.000.000.000)	-	575.093.687.777
2022							
	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Nilai tercatat 1 Januari 2021/ Carrying value January 1, 2021	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction)	Bagian laba (rugi)/ Share in Profit (Loss)	Dividen/ Dividend	Bagian Penghasilan Komprehensif Lain/ Share in Other Comprehensive Income	Nilai tercatat 31 Desember 2022/ Carrying value December 31, 2022
<i>Metode Ekuitas</i>							
PT Sarana Depo Kencana	40,00%	176.535.767.310	20.000.000.000	7.919.426.519	-	-	204.455.193.829
PT Bira Industri Rejeki Agung	50,00%	25.289.706.340	-	125.321.473	-	-	25.415.027.813
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	50,00%	10.248.890.440	-	(42.519.382)	-	-	10.206.371.058
PT Target Sukses Properti	25,00%	783.977.398	-	469.509.420	-	-	1.253.486.818
Jumlah		212.858.341.488	20.000.000.000	8.471.738.030	-	-	241.330.079.518

Equity Method
PT Sarana Depo Kencana
PT Bira Industri Rejeki Agung
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa
PT Target Sukses Properti
PT Taman Dayu

Total

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan Entitas Asosiasi:

The following table sets out the financial information of Associates:

Laporan Posisi Keuangan/ Statements of Financial Position				Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain/ Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Ekuitas/ Equity	Pendapatan/ Income	Laba (Rugi) tahun berjalan/ Income (Loss) for the year	Penghasilan Komprehensif Lain/Other Comprehensive Income	
2023							2023
PT Sarana Depo Kencana	585.272.877.912	50.761.262.705	534.511.615.207	46.663.445.235	23.373.630.627	-	PT Sarana Depo Kencana
PT Bira Industri Rejeki Agung	126.841.481.741	71.477.712.053	55.363.769.688	-	1.937.589.066	-	PT Bira Industri Rejeki Agung
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	20.447.257.045	17.455.422	20.429.801.623	-	(67.017.470)	-	PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa
PT Target Sukses Properti	10.773.932.724	716.878.222	10.057.054.502	10.003.994.227	419.426.176	-	PT Target Sukses Properti
PT Taman Dayu dan Entitas Anak	295.731.828.708	56.416.464.893	239.315.363.815	88.165.950.834	402.586.964	-	PT Taman Dayu and Subsidiary
Laporan Posisi Keuangan/ Statements of Financial Position				Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain/ Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Ekuitas/ Equity	Pendapatan/ Income	Laba (Rugi) tahun berjalan/ Income (Loss) for the year	Penghasilan Komprehensif Lain/Other Comprehensive Income	
2022							2022
PT Sarana Depo Kencana	514.391.509.342	3.253.524.762	511.137.984.580	41.677.578.644	19.798.566.297	-	PT Sarana Depo Kencana
PT Bira Industri Rejeki Agung	119.714.789.132	67.288.608.510	52.426.180.622	-	250.642.946	-	PT Bira Industri Rejeki Agung
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	20.531.877.439	35.058.346	20.496.819.093	-	(85.038.764)	-	PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa
PT Target Sukses Properti	14.205.115.982	567.487.656	13.637.628.326	8.685.060.738	1.878.037.679	-	PT Target Sukses Properti

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)

PT Sarana Depo Kencana (SDK)

SDK adalah Entitas Asosiasi yang dimiliki SSI, Entitas Anak. SDK Bergerak dalam bidang jasa, perdagangan, perindustrian dan pembangunan.

Pada tanggal 16 Agustus 2017, pemegang saham SDK menyetujui peningkatan modal saham SDK sejumlah Rp 50.000.000.000, dimana SSI juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di SDK (40%), yaitu sebesar Rp 20.000.000.000, yang dilakukan secara tunai. Peningkatan modal ini tidak merubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham SSI atas SDK.

PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (ASMS)

Pada tanggal 12 Oktober 2012, SSI, Entitas Anak, melakukan penyertaan saham ke ASMS sebesar Rp 10.000.000.000 atau setara dengan 10.000 saham, untuk kepemilikan sebesar 50% atas ASMS. ASMS bergerak dalam bidang real estat serta jasa pemasaran rumah dan gudang.

PT Target Sukses Properti (TSP)

Pada tanggal 11 Juni 2012, Perusahaan melakukan penyertaan saham ke TSP sebesar Rp 31.250.000 atau setara dengan 31.250 saham, untuk kepemilikan sebesar 25% atas TSP. TSP bergerak dalam bidang real estat serta jasa pemasaran rumah dan gudang.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham TSP yang diadakan pada tanggal 15 November 2023 para pemegang saham TSP menyetujui pembagian dividen kepada pemegang saham berdasarkan persentase kepemilikannya sebesar Rp 4.000.000.000.

PT Bira Industri Rejeki Agung (BIRA)

Pada tahun 2015, Perusahaan melakukan penyertaan saham ke BIRA untuk kepemilikan sebesar 50%. BIRA bergerak di bidang pembangunan, jasa dan perdagangan.

Pada tanggal 16 Agustus 2017, pemegang saham BIRA menyetujui peningkatan modal saham BIRA sejumlah Rp 5.000.000.000, dimana Perusahaan juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di BIRA (50%), yaitu sejumlah Rp 2.500.000.000, yang dilakukan secara tunai.

Pada tanggal 28 Mei 2018, pemegang saham BIRA menyetujui peningkatan modal saham BIRA sejumlah Rp 5.000.000.000, dimana Perusahaan juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di BIRA (50%), yaitu sejumlah Rp 2.500.000.000, yang dilakukan melalui reklasifikasi uang muka investasi milik Perusahaan ke BIRA. Peningkatan modal ini tidak merubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

10. INVESTMENT IN SHARES (continued)

PT Sarana Depo Kencana (SDK)

SDK is an Associate Entity owned by SSI, a subsidiary. SDK is engaged in field of services, trading and construction.

On August 16, 2017, the SDK's shareholders approved the increase in the SDK's issued and paid-in capital amounting to Rp 50,000,000,000, where SSI also increased its investment in shares in proportion to its shares ownership in SDK (40%), amounting to Rp 20,000,000,000, which is paid in cash. This increase did not change the ownership interest of SSI in SDK.

PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (ASMS)

On October 12, 2012, SSI, a Subsidiary, subscribed and paid up the shares of stock of ASMS totalling Rp 10,000,000,000 or 10,000 shares, with a percentage of ownership equal to 50% in ASMS. ASMS is engaged in real estates, and marketing of houses and warehouses.

PT Target Sukses Properti (TSP)

On June 11, 2012, the Company subscribed and paid up the shares of stock of TSP totalling Rp 31,250,000 or 31,250 shares, with a percentage of ownership equal to 25% in TSP. TSP is engaged in real estates, and marketing of houses and warehouses.

Based on the TSP's Annual General Meeting (AGM) held on November 15, 2023, TSP's shareholders ratified the declaration of cash dividends in proportion to their shares ownership amounting to Rp 4,000,000,000.

PT Bira Industri Rejeki Agung (BIRA)

In 2015, the Company subscribed and paid up the shares of stock of BIRA comprising of 50% of shares ownership. BIRA is engaged in construction, services, and trading.

On August 16, 2017, BIRA's shareholders approved the increase of the BIRA's shares capital amounting to Rp 5,000,000,000, where the Company also increased its investment in shares in proportion to its shares ownership in BIRA (50%) amounting to Rp 2,500,000,000 which is paid in cash.

On May 28, 2018, BIRA's shareholders approved the increase of BIRA's shares capital amounting to Rp 5,000,000,000, where the Company also increased its investment in shares in proportion to its shares ownership in BIRA (50%) amounting to Rp 2,500,000,000, which is carried out through the reclassification from Company's investment advances. This increase did not change the ownership interest of the Company in BIRA.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)

PT Bira Industri Rejeki Agung (BIRA) (lanjutan)

Pada tanggal 5 Mei 2020, pemegang saham BIRA menyetujui penurunan modal saham BIRA sejumlah Rp 57.500.000.000, dimana BIRA mengembalikannya kepada para pemegang saham sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya. Penurunan modal ini tidak merubah besarnya persentase kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

Pada tahun 2020, BIRA telah mengembalikan kepada Perusahaan sejumlah Rp 15.250.000.000 dan sisanya sebesar Rp 13.500.000.000 dicatat sebagai piutang lain-lain - tidak lancar pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada 31 Desember 2021. Pada tahun 2022, piutang lain-lain tersebut telah dilunasi seluruhnya.

Pada tanggal 18 Desember 2023, pemegang saham BIRA menyetujui penurunan modal saham BIRA sejumlah Rp 1.000.000.000, dimana BIRA mengembalikannya kepada para pemegang saham sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya. Penurunan modal ini tidak merubah besarnya persentase kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

PT Taman Dayu

Berdasarkan Akta Notaris Anita Anggawidjaja, S.H., No. 105 tanggal 27 Desember 2023, Perusahaan membeli 92.671 saham PT Taman Dayu (TD) dari PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk, pihak ketiga, atau mewakili 45% kepemilikan saham dalam TD pada harga beli sebesar Rp 323.874.013.666.

Tabel berikut merangkum jumlah aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih pada tanggal akuisisi adalah:

	2023	
Jumlah aset bersih teridentifikasi	107.670.481.723	Total identifiable net assets
Goodwill	216.203.531.943	Goodwill
Jumlah Nilai Akuisisi	323.874.013.666	Total Acquisition Cost

11. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>						<u>Direct Ownership</u>
Tanah	111.533.347.085	116.500.974	-	8.066.860.697	119.716.708.756	Land
Bangunan	144.435.852.893	2.000.812.355	-	53.022.850.183	199.459.515.431	Buildings
Jumlah	255.969.199.978	2.117.313.329	-	61.089.710.880	319.176.224.187	Total
<u>Bangunan dalam penyelesaian</u>						<u>Building under construction</u>
Bangunan	11.473.851.584	40.020.941.087	-	(50.009.273.774)	1.485.518.897	Buildings
Jumlah	267.443.051.562	42.138.254.416	-	11.080.437.106	320.661.743.084	Total

10. INVESTMENT IN SHARES (continued)

PT Bira Industri Rejeki Agung (BIRA) (continued)

On May 5, 2020, BIRA's shareholders approved the decrease of BIRA's shares capital amounting to Rp 57,500,000,000, where BIRA returns it to the shareholders based on proportion of the share ownership in BIRA. This decrease of share capital did not change the ownership interest of the Company in BIRA.

In 2020, BIRA has returned to the Company an amount of Rp 15,250,000,000 and the rest amounted to Rp 13,500,000,000 recorded as other receivables - non-current in the consolidated statement of financial position as at December 31, 2021. In 2022, the other receivables have been fully paid.

On December 18, 2023, BIRA's shareholders approved the decrease of BIRA's shares capital amounting to Rp 1,000,000,000, where BIRA returns it to the shareholders based on proportion of the share ownership in BIRA. This decrease of share capital did not change the ownership interest of the Company in BIRA.

PT Taman Dayu

Based on Notarial Deed of Anita Anggawidjaja, S.H., No. 105 dated December 27, 2023, the Company bought 92,671 shares of PT Taman Dayu (TD) from Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk, third party, which represents 45% ownership of TD at a purchase price of Rp 323,874,013,666.

The following table summarises the total of identifiable assets and liabilities acquired on the date of acquisition were:

11. INVESTMENT PROPERTIES

The details and mutation of investment properties are as follows:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

11. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>					<u>Direct Ownership</u>
Bangunan dan prasarana	18.577.385.493	7.416.068.234	-	2.673.333.553	28.666.787.280
					infrastructures
Jumlah	18.577.385.493	7.416.068.234	-	2.673.333.553	28.666.787.280
					Total
Nilai Buku Bersih	<u>248.865.666.069</u>				<u>291.994.955.804</u>
					Net Book Value
2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					<u>Cost</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>					<u>Direct Ownership</u>
Tanah	106.227.075.328	5.626.105.725	-	(319.833.968)	111.533.347.085
					Land
Bangunan	112.828.354.301	799.800.070	-	30.807.698.522	144.435.852.893
					Buildings
Jumlah	219.055.429.629	6.425.905.795	-	30.487.864.554	255.969.199.978
					Total
<u>Bangunan dalam penyelesaian</u>					<u>Building under construction</u>
Bangunan	1.485.518.897	11.901.385.990	-	(1.913.053.303)	11.473.851.584
					Buildings
Jumlah	220.540.948.526	18.327.291.785	-	28.574.811.251	267.443.051.562
					Total
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>					<u>Direct Ownership</u>
Bangunan dan prasarana	10.998.280.971	7.678.915.495	-	(99.810.973)	18.577.385.493
					Buildings and infrastructures
Jumlah	10.998.280.971	7.678.915.495	-	(99.810.973)	18.577.385.493
					Total
Nilai Buku Bersih	<u>209.542.667.555</u>				<u>248.865.666.069</u>
					Net Book Value

Properti investasi terutama merupakan tanah, bangunan kantor dan bangunan gudang yang terletak di Surabaya, Sidoarjo, Bandung, Medan dan Bekasi.

Investment properties mainly consist of land, office tower and warehouse buildings located in Surabaya, Sidoarjo, Bandung, Medan and Bekasi.

Pendapatan sewa dari properti investasi yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing adalah sebesar Rp 27.470.982.468 dan Rp 23.208.578.838 (Catatan 26).

Rent income from investment properties which is recorded in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income as at December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp 27,470,982,468 and Rp 23,208,578,838 (Note 26), respectively.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tahun 2023 dan 2022, masing-masing adalah sebesar Rp 7.416.068.234 dan Rp 7.678.915.495 yang dicatat pada akun "Beban Pokok Pendapatan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 27).

Depreciation expense in 2023 and 2022 amounted to Rp 7,416,068,234 and Rp 7,678,915,495, respectively, which are recorded in "Cost Of Revenues" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (Note 27).

Pada tahun 2023 dan 2022, estimasi nilai wajar properti investasi - tanah dan bangunan adalah masing-masing sebesar Rp 482,23 milyar dan Rp 405,48 milyar. Estimasi nilai wajar properti investasi tersebut adalah berdasarkan pertimbangan terbaik manajemen dengan menggunakan nilai jual objek pajak (NJOP) atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana tercantum pada surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) dan/atau estimasi harga pasar.

In 2023 and 2022, the estimated fair value of property investments - land and building amounted to Rp 482.23 billion and Rp 405.48 billion, respectively. The estimated fair value of the investment properties is based on management's best judgment using the Sales Value of Tax Object (NJOP) on the land and building as stated in the Notice of Land and Building Tax Payable (SPPT PBB) and/or estimated market price.

Properti investasi milik Grup tidak dijaminkan sebagai jaminan utang bank.

There were no portion of investment property of the Group which used as collateral for bank loan.

Berdasarkan penelaahan terhadap properti investasi pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai properti investasi.

Based on the review of the investment properties at the end of the year, management believes that there is no indication of decrease in the value of investment properties.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Penambahan reklasifikasi biaya perolehan properti investasi yang berasal dari persediaan - aset real estat pada tahun 2023 dan 2022, masing-masing adalah sebesar Rp 33.763.896.440 dan Rp 29.451.729.723 dan biaya perolehan properti investasi yang berasal dari aset tetap pada tahun 2023, adalah sebesar Rp 27.868.440.869 dan akumulasi penyusutan properti investasi yang berasal dari aset tetap pada tahun 2023 sebesar Rp 2.773.136.492. Pada tahun 2023 biaya perolehan sebesar Rp 50.009.273.774 direklasifikasi dari properti investasi ke aset tetap. Pada tahun 2023 dan 2022, biaya perolehan sebesar Rp 542.626.429 dan Rp 876.918.472 direklasifikasi dari properti investasi ke persediaan - aset real estat. Pada tahun 2023 dan 2022, akumulasi penyusutan sebesar Rp 99.802.939 dan Rp 99.810.973 direklasifikasi dari properti investasi ke persediaan - aset real estat.

12. ASET TETAP

Rincian dan mutasi aset tetap adalah sebagai berikut:

11. INVESTMENT PROPERTIES (continued)

Additional cost of investment properties which was reclassified from inventories - real estate assets in 2023 and 2022 amounted to Rp 33,763,896,440 and 29,451,729,723, respectively and cost of investment properties from fixed assets in 2023 amounted to Rp 27,868,440,869 and accumulated depreciation of investment properties which was reclassified from fixed assets in 2023 amounted to Rp 2,773,136,492. In 2023, cost amounting to Rp 50,009,273,774 reclassified from investment properties to fixed assets. In 2023 and 2022, cost amounting to Rp 542,626,429 and Rp 876,918,472, respectively were reclassified from investment properties to inventories - real estate assets. In 2023 and 2022, accumulated depreciation amounting to Rp 99,802,939 and Rp 99,810,973, respectively reclassified from investment properties to inventories - real estate assets.

12. FIXED ASSETS

The details and mutation of fixed assets are as follows:

2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Tanah	52.458.772.016	-	-	-	52.458.772.016
Bangunan dan prasarana	362.872.907.821	5.771.494.012	-	(16.747.173.503)	351.897.228.330
Mesin dan instalasi	131.758.752.413	1.098.968.269	-	(20.494.821.847)	112.362.898.835
Peralatan dan perabotan	126.567.504.464	2.044.565.793	28.250.000	18.582.729.270	147.166.549.527
Kendaraan	6.123.010.135	581.200.000	424.070.895	(59.619.356)	6.220.519.884
Jumlah	679.780.946.849	9.496.228.074	452.320.895	(18.718.885.436)	670.105.968.592
<u>Aset Dalam Penyelesaian</u>					
Bangunan dan prasarana	3.057.209.042	552.568.816	3.599.200	39.757.024.849	43.363.203.507
Jumlah	3.057.209.042	552.568.816	3.599.200	39.757.024.849	43.363.203.507
Jumlah Harga Perolehan	682.838.155.891	10.048.796.890	455.920.095	21.038.139.413	713.469.172.099
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan dan prasarana	74.661.733.483	14.382.084.904	-	(793.698.687)	88.250.119.700
Mesin dan instalasi	80.032.744.941	9.829.173.471	-	(12.567.421.432)	77.294.496.980
Peralatan dan perabotan	84.508.765.404	16.389.275.439	28.250.000	11.372.133.767	112.241.924.610
Kendaraan	5.255.133.640	493.264.466	281.882.716	(784.150.336)	4.682.365.054
Jumlah Akumulasi Penyusutan	244.458.377.468	41.093.798.280	310.132.716	(2.773.136.688)	282.468.906.344
Nilai Buku Bersih	438.379.778.423				431.000.265.755
2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance
<u>Biaya Perolehan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Tanah	52.458.772.016	-	-	-	52.458.772.016
Bangunan dan prasarana	352.700.551.083	9.695.101.083	-	477.255.655	362.872.907.821
Mesin dan instalasi	130.894.350.362	864.402.051	-	-	131.758.752.413
Peralatan dan perabotan	124.619.840.372	1.969.969.092	22.305.000	-	126.567.504.464
Kendaraan	7.200.424.143	56.232.083	1.133.646.091	-	6.123.010.135
Jumlah	667.873.937.976	12.585.704.309	1.155.951.091	477.255.655	679.780.946.849
<u>Akumulasi Penyusutan</u>					
<u>Pemilikan Langsung</u>					
Bangunan dan prasarana	74.661.733.483	14.382.084.904	-	(793.698.687)	88.250.119.700
Mesin dan instalasi	80.032.744.941	9.829.173.471	-	(12.567.421.432)	77.294.496.980
Peralatan dan perabotan	84.508.765.404	16.389.275.439	28.250.000	11.372.133.767	112.241.924.610
Kendaraan	5.255.133.640	493.264.466	281.882.716	(784.150.336)	4.682.365.054
Jumlah Akumulasi Penyusutan	244.458.377.468	41.093.798.280	310.132.716	(2.773.136.688)	282.468.906.344
Nilai Buku Bersih	438.379.778.423				431.000.265.755

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

12. ASET TETAP (lanjutan)

12. FIXED ASSETS (continued)

	2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<u>Aset Dalam Penyelesaian</u>						<u>Construction in progress</u>
Bangunan dan prasarana	3.534.464.697	-	-	(477.255.655)	3.057.209.042	Buildings and infrastructures
Jumlah	3.534.464.697	-	-	(477.255.655)	3.057.209.042	Total
Jumlah Harga Perolehan	671.408.402.673	12.585.704.309	1.155.951.091	-	682.838.155.891	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>						<u>Direct Ownership</u>
Bangunan dan prasarana	60.144.875.669	14.516.857.814	-	-	74.661.733.483	Buildings and infrastructures
Mesin dan instalasi	67.315.629.924	12.717.115.017	-	-	80.032.744.941	Machinery and installations
Peralatan dan perabotan	72.055.642.304	12.453.123.100	-	-	84.508.765.404	Equipments and furnitures
Kendaraan	5.254.820.477	711.225.582	710.912.419	-	5.255.133.640	Vehicles
Jumlah Akumulasi Penyusutan	204.770.968.374	40.398.321.513	710.912.419	-	244.458.377.468	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku Bersih	466.637.434.299				438.379.778.423	Net Book Value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense is allocated as follows:

	2023	2022	
Beban langsung (Catatan 27)	26.807.539.675	30.771.035.421	Direct expenses (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	14.286.258.605	9.627.286.092	General and administrative expenses (Note 29)
Jumlah	41.093.798.280	40.398.321.513	Total

Rincian penjualan aset tetap pada tahun 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The details of sale of fixed assets in 2023 and 2022 are as follow:

	2023	2022	
Harga perolehan	455.920.095	1.155.951.091	Cost
Akumulasi penyusutan	(310.132.716)	(710.912.419)	Accumulated depreciation
Nilai buku	145.787.379	445.038.672	Net book value
Harga jual	358.356.518	456.473.090	Proceeds from sale
Laba penjualan aset tetap	212.569.139	11.434.418	Gain on sale of fixed assets

Laba penjualan aset tetap disajikan sebagai bagian akun Lain-lain - bersih pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Gain on sale of fixed assets are presented as part of Others - net account in the consolidated statements of profit and loss and other comprehensive income.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup memiliki aset tetap - tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu berkisar antara 10 - 21 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2032 - 2043. Luas aset tetap - tanah yang dimiliki oleh Grup adalah seluas 10.315 m². Manajemen berpendapat bahwa jangka waktu HGB tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

As at December 31, 2023, Group has fixed asset - land with "Hak Guna Bangunan" (HGB) with maturities ranging from 10 - 21 years which will expire between in 2032 - 2043. The land owned by the Group is 10,315 square meters. Management believes that the terms of the said landrights can be renewed/extended upon expiration.

Pada tahun 2023, tanah dan bangunan milik TI digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 16).

In 2023, land and buildings owned by TI are pledged as collateral for loan facility obtained from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 16).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

12. ASET TETAP (lanjutan)

Aset tetap tersebut telah diasuransikan terhadap risiko kerugian kebakaran dan risiko lainnya pada PT Asuransi Sinar Mas, PT Lippo General Insurance Tbk, PT Asuransi Candi Utama, PT Asuransi Mitra Pelindung Mustika, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk, PT Sunday Insurance Indonesia dan PT Asuransi Sahabat Artha Proteksi (pihak ketiga) dengan nilai pertanggungan secara keseluruhan sekitar Rp 815 milyar, pada tanggal 31 Desember 2023. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Nilai perolehan aset tetap Grup yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah sebesar Rp 34.480.519.134 dan Rp 24.959.585.489 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, yang terdiri dari bangunan, kendaraan, peralatan dan perabotan.

Manajemen berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Grup tersebut dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan cadangan penurunan nilai atas aset tersebut.

12. FIXED ASSETS (continued)

Fixed assets are covered by insurance against losses by fire and others risks under blanket policies to PT Asuransi Sinar Mas, PT Lippo General Insurance Tbk, PT Asuransi Candi Utama, PT Asuransi Mitra Pelindung Mustika, PT Asuransi Harta Aman Pratama Tbk, PT Sunday Insurance Indonesia dan PT Asuransi Sahabat Artha Proteksi (third parties) with total coverage approximately amounting to Rp 815 billion as at December 31, 2023. Management believes that the total insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from such risks.

The carrying values of the Group's fixed assets that has been fully depreciated but still being utilized amounted to Rp 34,480,519,134 and Rp 24,959,585,489 as at December 31, 2023 and 2022, respectively, which consist of building, vehicle, equipments, and furniture and fixtures.

Management believes that the carrying values of all the Group's assets are fully recoverable, hence, no writedown for impairment in asset values is necessary.

13. ASET TAKBERWUJUD

Rincian dan mutasi aset takberwujud adalah sebagai berikut:

13. INTANGIBLE ASSETS

The details of mutation of intangible assets are as follows:

2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan					Cost
Sistem operasional hotel	12.052.481.751	-	-	12.052.481.751	Hotel operational system
Piranti lunak	189.863.636	4.835.879.279	-	5.025.742.915	Software
Jumlah biaya perolehan	12.242.345.387	4.835.879.279	-	17.078.224.666	Total cost
Akumulasi Amortisasi					Accumulated Amortization
Sistem operasional hotel	9.252.994.219	1.400.086.862	-	10.653.081.081	Hotel operational system
Piranti lunak	158.219.696	31.643.940	-	189.863.636	Software
Jumlah akumulasi amortisasi	9.411.213.915	1.431.730.802	-	10.842.944.717	Total accumulated amortization
Nilai Buku Bersih	2.831.131.472			6.235.279.949	Net book value
2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan					Cost
Sistem operasional hotel	11.977.597.126	74.884.625	-	12.052.481.751	Hotel operational system
Piranti lunak	189.863.636	-	-	189.863.636	Software
Jumlah biaya perolehan	12.167.460.762	74.884.625	-	12.242.345.387	Total cost
Akumulasi Amortisasi					Accumulated Amortization
Sistem operasional hotel	7.851.968.489	1.401.025.730	-	9.252.994.219	Hotel operational system
Piranti lunak	110.753.787	47.465.909	-	158.219.696	Software
Jumlah akumulasi amortisasi	7.962.722.276	1.448.491.639	-	9.411.213.915	Total accumulated amortization
Nilai Buku Bersih	4.204.738.486			2.831.131.472	Net book value

Beban amortisasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, adalah masing-masing sebesar Rp 1.431.730.802 dan Rp 1.448.491.639 yang dicatat pada akun "Beban Umum dan Administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

Amortization expense in 2023 and 2022 amounted to Rp 1,431,730,802 and Rp 1,448,491,639, respectively, which are recorded in "General and Administrative Expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (Note 29).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

14. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Dana yang dibatasi penggunaannya		
PT Bank Central Asia Tbk	10.674.416.578	6.123.484.830
PT Bank OCBC NISP Tbk	673.345.522	1.464.349.334
PT Bank UOB Indonesia	512.716.813	668.714.927
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	347.602.042	527.542.285
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	258.721.182	181.707.682
PT Bank Permata Tbk	149.930.384	-
PT Bank Tabungan Negara Tbk	131.841.450	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	71.258.366	244.546.091
PT Bank Pan Indonesia Tbk	52.000.000	124.587.493
PT Bank CIMB Niaga Tbk	19.980.000	97.320.000
Uang muka kontraktor	11.024.923.430	18.540.032.634
Uang muka pembelian aset tetap	323.302.000	966.363.452
Lain-lain	236.242.450	-
Jumlah	24.476.280.217	28.938.648.728

Setara kas yang dibatasi penggunaannya

Setara kas yang dibatasi penggunaannya merupakan deposito berjangka dalam pengawasan yang dikelola oleh Entitas Anak sehubungan dengan fasilitas kredit kepemilikan kondotel dan ruang kantor oleh pelanggan.

14. OTHER NON-CURRENT ASSETS

This account consists of:

<i>Restricted Funds</i>
<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
<i>PT Bank OCBC NISP Tbk</i>
<i>PT Bank UOB Indonesia</i>
<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
<i>PT Bank Permata Tbk</i>
<i>PT Bank Tabungan Negara Tbk</i>
<i>PT Bank Maybank Indonesia Tbk</i>
<i>PT Bank Pan Indonesia Tbk</i>
<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
<i>Advances to contractors</i>
<i>Advance for purchase of fixed assets</i>
<i>Others</i>
Total

Restricted cash equivalents

Restricted cash equivalents represent time deposits under supervision that are managed by the Subsidiaries, in relation with credit facilities for the ownership of condotels and office space by customers.

15. SEWA

Rekonsiliasi aset hak-guna adalah sebagai berikut:

15. LEASES

The reconciliation of right-of-use assets is as follows:

2023				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan				
Tanah	1.126.717.741	29.560.983	-	1.156.278.724
Bangunan	396.647.098	-	-	396.647.098
Jumlah Biaya Perolehan	1.523.364.839	29.560.983	-	1.552.925.822
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	10.000.008	359.828.170	-	369.828.178
Bangunan	176.106.321	59.314.070	-	235.420.391
Jumlah Akumulasi Penyusutan	186.106.329	419.142.240	-	605.248.569
Nilai Buku Neto	1.337.258.510			947.677.253
2022				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan				
Tanah	1.009.254.931	1.034.634.408	917.171.598	1.126.717.741
Bangunan	396.647.098	-	-	396.647.098
Jumlah Biaya Perolehan	1.405.902.029	1.034.634.408	917.171.598	1.523.364.839
Akumulasi Penyusutan				
Tanah	719.557.031	207.614.575	917.171.598	10.000.008
Bangunan	84.404.397	91.701.924	-	176.106.321
Jumlah Akumulasi Penyusutan	803.961.428	299.316.499	917.171.598	186.106.329
Nilai Buku Neto	601.940.601			1.337.258.510

Cost
Land
Buildings

Total Cost

Accumulated Depreciation
Land
Buildings

Total Accumulated
Depreciation

Net Book Value

Cost
Land
Buildings

Total Cost

Accumulated Depreciation
Land
Buildings

Total Accumulated
Depreciation

Net Book Value

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

15. SEWA (lanjutan)

Penyusutan yang dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, masing-masing adalah sebesar Rp 419.142.240 dan Rp 299.316.499, yang dicatat pada akun "Beban Umum dan Administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29)

Rincian aset hak-guna - bersih berdasarkan sifat hubungan adalah sebagai berikut:

	2023
Pihak berelasi (Catatan 32)	870.593.932
Pihak ketiga	77.083.321
Jumlah	947.677.253

Rincian liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	2023
Jangka pendek	398.007.626
Jangka panjang	518.906.072
Jumlah	916.913.698

Rincian liabilitas sewa berdasarkan sifat hubungan adalah sebagai berikut:

	2023
Pihak berelasi (Catatan 32)	916.913.698

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2023
Bunga atas liabilitas sewa	16.902.632
Beban penyusutan aset hak-guna	419.142.240

Jumlah yang diakui dalam laporan arus kas adalah sebagai berikut:

	2023
Jumlah kas keluar untuk:	
Pembayaran liabilitas sewa	378.346.794
Pembayaran bunga	15.625.556
Jumlah	393.972.350

Ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:

	2023
Saldo awal	1.265.699.509
Arus kas	(378.346.794)
Perubahan non-kas - penambahan	29.560.983
Saldo akhir	916.913.698

15. LEASES (continued)

Depreciation charged to the statements of profit or loss and other comprehensive income for the year ended December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp 419,142,240 and Rp 299,316,499, respectively, which are recorded in "General and Administrative expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (Note 29)

The detail of right-of-use assets - net by nature of relationship is as follows:

2022	
1.255.175.185	Related parties (Note 32)
82.083.325	Third parties
1.337.258.510	Total

The detail of lease liabilities is as follows:

2022	
369.069.571	Current portion
896.629.938	Non-current portion
1.265.699.509	Total

The detail of lease liabilities by nature of relationship is as follows:

2022	
1.265.699.509	Related parties (Note 32)

Amount recognized in the statements of profit or loss and other comprehensive income is as follow:

2022	
39.228.327	Interest on lease liabilities
299.316.499	Depreciation of right-of-use assets

Amount recognized in the statements of cash flow is as follow:

2022	
390.771.673	Total cash outflow for:
39.228.327	Payments of lease liabilities
	Payments of interest
430.000.000	Total

Summary of component of changes in the liabilities arising from leases is as follow:

2022	
621.836.774	Beginning Balance
(390.771.673)	Cash flows
1.034.634.408	Non-cash changes - additions
1.265.699.509	Ending balance

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

16. UTANG BANK

Akun ini terdiri dari:

a. Utang bank jangka pendek

Utang bank jangka pendek terdiri dari:

	2023
PT Bank Central Asia Kredit lokal	294.698.805.085

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 8 Desember 2023, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) dari Bank BCA dengan jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 400.000.000.000, yang akan jatuh tempo pada tanggal 8 Desember 2024. Pinjaman tersebut dikenakan bunga pertahun sebesar 0,4% diatas suku bunga giro sesuai dengan perjanjian tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2023, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) tersebut adalah sebesar Rp 294.698.805.084.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BCA, Perusahaan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut, antara lain mengubah anggaran dasar, susunan pengurus dan pemegang saham serta melakukan merger dan akuisisi dan melakukan pembagian dividen. Fasilitas pinjaman tersebut dijamin oleh PT Tancorp Global Sentosa.

b. Utang bank jangka panjang

Utang bank jangka panjang terdiri dari:

	2023
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kredit modal kerja	235.910.000.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(32.000.000.000)
Bagian Jangka panjang	203.910.000.000

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bank BNI)

Entitas Anak - PT Tanrise Indonesia (TI)

Pada tahun 2022, TI memperoleh pinjaman dari Bank BNI berupa kredit modal kerja Term Loan dengan batas maksimum Rp 250.000.000.000. fasilitas pinjaman tersebut terutang dalam angsuran bulanan sampai dengan bulan Mei 2029 dengan *grace period* selama 12 bulan. Fasilitas ini dibebani bunga tahunan masing-masing adalah sebesar 5,35% dan 4,35 % pada tahun 2023 dan 2022.

16. BANK LOANS

This account consist of:

a. Short Term-Bank Loans

Short term bank loans consist of:

	2022	
	-	PT Bank Central Asia Tbk Local credit

PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)

Company

Based on the Credit Agreement dated December 8, 2023, the Company obtained a Local Credit loan facility from Bank BCA with a maximum amount of Rp 400,000,000,000, which will mature on December 8, 2024. The facility bears annual interest rate of 0.4% above the current account interest rate in accordance with the agreement.

As at December 31, 2023, the outstanding balance of loan facility amounted to Rp 294,698,805,084.

Based on the loan agreement, without prior written approval from BCA, the Company must not, among others, change the Company's Articles of Association, shareholders' structure and/or the management and enters into liquidation, merger and acquisition and declare dividend. This loan facility is guaranteed by PT Tancorp Global Sentosa.

b. Long Term-Bank Loans

Long term bank loans consist of:

	2022	
		PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Working capital loan
	230.000.000.000	
	(16.000.000.000)	Less current portion
	214.000.000.000	Long-term portion

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bank BNI)

Subsidiary - PT Tanrise Indonesia (TI)

In 2022, TI obtained a working capital Credit Term loan facility from Bank BNI with maximum amount of Rp 250,000,000,000. The loan facility is paid monthly until May 2029 with grace period for 12 months. This loan facility bears an annual interest of 5.35% and 4,35% in 2023 and 2022, respectively.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

16. UTANG BANK (lanjutan)

b. Utang bank jangka panjang (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bank BNI) (lanjutan)

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi persyaratan tertentu seperti menjaga rasio keuangan tertentu current ratio minimum 1x, Debt to Equity Ratio maksimal 2,5x dan debt service coverage minimal 100%.

Pada tanggal 31 Desember 2023, TI memenuhi rasio keuangan tersebut

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman atas kredit modal kerja *Term Loan* tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 235.910.000.000 dan Rp 230.000.000.000, (kontraktual; Rp 236.000.000.000 dan Rp 230.000.000.000).

Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan dan prasarana hotel "Vasa Indonesia" milik TI, persediaan hotel dan piutang usaha hotel.

16. BANK LOANS (continued)

b. Long Term-Bank Loans (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bank BNI) (continued)

In connection with the above loan facilities, the Company is required to meet certain requirements, such as maintaining certain financial ratios, a minimum current ratio of 1x, a maximum Debt to Equity Ratio of 2,5x and a minimum debt service coverage) of 100%.

As at December 31, 2023, TI has complied with all the financial ratio.

As of December 31, 2023 and 2022, the outstanding balance of working capital credit term loan facility amounted to Rp 235,910,000,000 and Rp 230,000,000,000, respectively, (contractual; Rp 236,000,000,000 and Rp 230,000,000,000).

This loan facility is secured by TI's land, buildings and infrastructures of the hotel "Vasa Indonesia", TI's hotel inventories and TI's hotel account receivables.

17. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2023
Pihak ketiga - Rupiah	37.818.409.038

Rincian umur utang dihitung sejak tanggal terjadinya utang:

	2023
Lewat jatuh tempo:	
1 - 30 hari	21.162.766.173
31 - 60 hari	3.349.744.265
61 - 90 hari	8.133.081.439
> 90 hari	5.172.817.161
Jumlah	37.818.409.038

Utang usaha merupakan utang kepada kontraktor, pemasok atas penyelesaian pengembangan tanah dan pembangunan kantor, kondotel serta pemasok dari unit usaha hotel.

17. TRADE PAYABLES

This account consist of:

	2022	
	35.927.937.105	Third Parties - Rupiah

The details of aging of trade payables based on recognition date:

	2022	
		Past due:
	21.674.969.209	1 - 30 days
	3.099.831.047	31 - 60 days
	2.995.029.872	61 - 90 days
	8.158.106.977	> 90 days
	35.927.937.105	Total

Trade payables represent payables to contractors, suppliers for the completion of land development and construction of offices, condotels and suppliers of the hotel.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

18. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

	2023
<u>Jangka pendek:</u>	
Pihak Ketiga	
Uang muka penjualan	
Apartemen dan perkantoran	13.226.675.906
Tanah dan bangunan	31.216.346.711
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	19.513.907.498
Pihak berelasi (Catatan 32)	
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	1.477.051.088
Jumlah jangka pendek	65.433.981.203
<u>Jangka panjang:</u>	
Uang muka penjualan	
Apartemen dan perkantoran	117.698.676.793
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	824.914.665
Jumlah jangka panjang	118.523.591.458

Uang muka penjualan tanah dan bangunan merupakan uang muka yang diterima Grup atas penjualan tanah dan bangunan yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

Uang muka penjualan apartemen dan perkantoran terutama merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan atas penjualan apartemen dan perkantoran (The 100 Residence, Voza dan Kyo Society) yang terletak di Surabaya yang belum memenuhi kriteria pengakuan penjualan.

Pendapatan diterima di muka terutama merupakan uang muka yang diterima dari penyewa atas penyewaan bangunan gudang, tanah, apartemen dan perkantoran yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

18. ADVANCES ON SALES AND UNEARNED REVENUES

This account consists of:

	2022	
<u>Short term:</u>		<u>Third parties</u>
Advances on sales		
Apartment and office buildings	14.489.624.396	
Lands and buildings	13.021.370.869	
Unearned revenues		
Rent	18.263.035.100	
Related parties (Note 32)		
Unearned revenues		
Rent	1.266.255.635	
Total short-term	47.040.286.000	
<u>Long term:</u>		
Advances on sales		
Apartment and office buildings	74.061.770.567	
Unearned revenues		
Rent	493.333.598	
Total long-term	74.555.104.165	

Advances from sales of lands and buildings represent advances received by the Group for the sale of land and buildings which have not met the criteria for revenue recognition.

Advances from sale of apartments and office buildings represent advances received from clients for the sale of apartments and office buildings, (The 100 Residence, Voza and Kyo Society) located in Surabaya which have not met the criteria for revenue recognition.

Unearned revenues represent advances received from leasee for rent the warehouse, land, apartment and office development which have not met the criteria for revenue recognition.

19. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka terdiri dari:

	2023
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 ayat 2	7.126.774.335
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	
Masukan	3.072.418.830
Jumlah	10.199.193.165

19. TAXATION

a. Prepaid Taxes

Prepaid taxes consist of:

	2022	
Income Tax		
Article 4 (2)	4.940.985.158	
Value Added Tax (VAT) - In	2.605.472.075	
Total	7.546.457.233	

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak

Utang pajak terdiri dari:

	2023	2022	
Pajak Penghasilan:			Income Taxes
Pasal 4 ayat 2	2.578.227.989	3.687.932.567	Article 4(2)
Pasal 21	469.053.597	408.612.607	Article 21
Pasal 23	75.150.923	94.615.789	Article 23/26
Pasal 29	949.745.852	128.402.692	Article 29
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)			
Keluaran	146.418.860	1.280.426.517	Value Added Tax (VAT) - Out
Pajak Pembangunan 1	1.120.259.200	2.142.696.885	Development Tax (PB I)
Jumlah	5.338.856.421	7.742.687.057	Total

c. Beban Pajak Final

Beban pajak final terdiri dari:

	2023	2022	
Perusahaan	815.853.940	912.764.238	Company
Entitas Anak	5.130.326.992	7.862.588.751	Subsidiaries
Jumlah	5.946.180.932	8.775.352.989	Total

d. Beban Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian terdiri dari komponen sebagai berikut:

	2023	2022	
Pajak kini			Current tax
Perusahaan	38.606.585	8.898.199	Company
Entitas Anak	917.272.274	125.407.560	Subsidiaries
Sub - Jumlah	955.878.859	134.305.759	Sub-total
Pajak tangguhan			Deferred tax
Perusahaan	-	-	Company
Entitas Anak	-	-	Subsidiaries
Sub - Jumlah	-	-	Sub-total
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	955.878.859	134.305.759	Income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

A reconciliation between income before final and income tax expense, as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, and estimated taxable income for the years ended December 31, 2023 and 2022 are as follows:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

	2023	2022
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	21.692.783.309	44.755.418.474
Bagian atas laba		
Entitas Asosiasi - bersih	(10.389.594.593)	(8.471.738.030)
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(22.179.055.361)	(41.654.811.991)
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	2.300.000.000	27.128.296.099
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	(8.575.866.645)	21.757.164.552
Beda tetap:		
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(25.870.417.091)	(48.111.950.606)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	34.659.348.853	26.398.205.919
Taksiran penghasilan kena pajak - Perusahaan - tahun berjalan	213.065.117	43.419.865

Beban pajak penghasilan (tahun berjalan) dan perhitungan taksiran utang (klaim) pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Taksiran penghasilan kena pajak (dibulatkan)	213.065.000	43.419.000
Perusahaan	4.786.985.000	875.667.217
Entitas Anak		
Jumlah	5.000.050.000	919.086.217
Beban pajak penghasilan-tahun berjalan		
Perusahaan	38.606.585	8.898.199
Entitas Anak	917.272.274	125.407.560
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - tahun berjalan	955.878.859	134.305.759
Pajak penghasilan dibayar di muka		
Perusahaan	-	-
Entitas Anak	(6.133.007)	(5.903.067)
Jumlah pajak penghasilan dibayar di muka	(6.133.007)	(5.903.067)
Taksiran utang pajak penghasilan		
Perusahaan	38.606.585	8.898.199
Entitas Anak	911.139.267	119.504.493
Jumlah	949.745.852	128.402.692

19. TAXATION (continued)

d. Income tax expense (continued)

Income before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Share of net profit of Associate - net Income of Subsidiaries before income tax expense - net Subsidiaries dividend and elimination
Income before income tax expense attributable to the Company
Permanent differences:
Income already subjected to final tax
Expense already subjected to final tax
Estimated taxable income of the Company - current year

Income tax expense (current year) and the computation of the estimated income tax payable (estimated claim for income tax refund) are as follows:

Estimated taxable income (rounded off)
Company
Subsidiaries
Total
Income tax expense-current year
Company
Subsidiaries
Income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income - current year
Prepayments of income taxes
Company
Subsidiaries
Total prepayments of income taxes
Estimated income tax payable
Company
Subsidiaries
Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Beban Pajak Penghasilan (lanjutan)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku dari laba sebelum beban pajak penghasilan dengan beban pajak penghasilan seperti yang tercantum dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	21.692.783.309	44.755.418.474
Bagian atas laba		
Entitas Asosiasi – bersih	(10.389.594.593)	(8.471.738.030)
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(22.179.055.361)	(41.654.811.991)
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	2.300.000.000	27.128.296.099
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan	(8.575.866.645)	21.757.164.552
Laba sebelum beban pajak penghasilan - Perusahaan (dibulatkan)	(8.575.866.000)	21.757.164.000
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(1.886.690.520)	4.786.576.080
Pengaruh pajak atas beda tetap: Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(5.691.491.760)	(10.584.629.133)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	7.616.788.865	5.806.951.252
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:		
Perusahaan	38.606.585	8.898.199
Entitas Anak	917.272.274	125.407.560
Jumlah	955.878.859	134.305.759

e. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Grup menghitung, menetapkan dan membayar secara sendiri pajak penghasilannya (self-assessment). Direktorat Jenderal Pajak dapat menetapkan atau mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak.

e. Surat Ketetapan Pajak

Berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas pajak penghasilan pasal 21 dan 23 tahun 2017, pajak penghasilan pasal 4(2), 21, 23, dan 29 tahun 2018 dari DJP tanggal 6 April 2022, TI memiliki kurang bayar sebesar Rp 342.721.677 yang dibebankan sebagai bagian dari akun Beban Umum dan Administrasi – pajak pada tahun 2022.

19. TAXATION (continued)

d. Income tax expense (continued)

A reconciliation between income tax expense as calculated by applying the prevailing tax rate to income before income tax expense, and income tax expense as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the years ended December 31, 2023 and 2022 are as follows:

	2023	2022
Profit before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income	21.692.783.309	44.755.418.474
Share of net profit of Associate – net Income of Subsidiaries before income tax expense	(10.389.594.593)	(8.471.738.030)
Subsidiaries dividend and elimination	(22.179.055.361)	(41.654.811.991)
Profit before income tax expense attributable to the Company	2.300.000.000	27.128.296.099
Profit before income tax expense attributable to the Company (rounded)	(8.575.866.645)	21.757.164.552
Income tax expense computed using the prevailing tax rate	(8.575.866.000)	21.757.164.000
Tax effect of permanent differences: Income already subjected to final tax	(1.886.690.520)	4.786.576.080
Expense already subjected to final tax	(5.691.491.760)	(10.584.629.133)
Income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income:		
Company	7.616.788.865	5.806.951.252
Subsidiaries	38.606.585	8.898.199
Total	955.878.859	134.305.759

e. Administration

Under the taxation laws of Indonesia, the Group submit tax return on the basis of self assessment. The Directorate General of Taxation (DGT) may assess or amend taxes within 5 (five) years of the time the tax becomes due.

e. Tax Assessment Letter

Based on the Tax Assessment Letter of Underpayment (SKPKB) for the income tax art 21 and 23 for the year 2017, income tax art 4(2), 21, 23 and 29 for the year 2018 from the DGT dated April 6, 2022, TI has a tax underpayment of Rp 342,721,677 which was charged as part of the General and Administrative Expenses – tax account in 2022.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

20. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	2023
Listrik, air, gas dan telepon	1.524.010.832
Jasa profesional	1.181.816.365
Gaji dan tunjangan	1.007.909.114
Bunga	78.811.383
Lain-lain	2.766.857.803
Jumlah	6.559.405.497

20. ACCRUED EXPENSES

This account consist of:

2022	
1.201.649.185	Electricity, water, gas and telephone
953.904.435	Professional fees
581.302.261	Salaries and benefits
-	Interest
2.360.112.413	Others
5.096.968.294	Total

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Grup mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh Agus Susanto, aktuaris independen, yang menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	2023
Tingkat kenaikan gaji tahunan	4%
Tingkat pengunduran diri tahunan	
Umur 18 - 44 tahun	3% - 5%
Umur 45 - 64 tahun	0% - 1%
Tingkat diskonto (per tahun)	6.9%
Tabel mortalitas	Indonesia - IV (2019)
Usia pensiun (tahun)	65

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Estimasi Liabilitas atas Imbalan Kerja Karyawan" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dan beban imbalan kerja karyawan yang dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut, adalah sebagai berikut:

a. Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan

	2023
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	480.515.899
Nilai bersih liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian	480.515.899

b. Beban imbalan kerja karyawan

	2023
Biaya jasa kini	43.038.384
Biaya bunga	44.010.639
Beban yang diakui pada tahun berjalan	87.049.023

21. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The Group recorded the estimated employee benefits liabilities in 2023 and 2022, based on the actuarial calculation prepared by Agus Susanto, an independent actuary, which has applied the "Projected Unit Credit" method.

Key assumptions used for actuarial calculation are as follows:

2022	
8%	Annual salary increase rate
	Annual employee turn-over rate
3% - 5%	Age of 18 - 44 years
0% - 1%	Age of 45 - 54 years
7,6%	Discount rate (per year)
Indonesia - IV (2019)	Mortality rate
65	Retirement age (year)

Analysis of estimated liabilities for employees' benefits which is presented as "Estimated employee benefits liabilities" in the consolidated statements of financial position as at December 31, 2023 and 2022 and employee benefits expense recorded in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income for the years then ended, are as follows:

a. Employee benefits liabilities

2022	
660.443.508	<i>Present value of employees' benefits obligation</i>
660.443.508	<i>Net liabilities recognized in the consolidated statements of financial position</i>

b. Employee benefits expense

2022	
(87.355.898)	Current service cost
118.078.728	Interest expense
30.722.830	Expense recognized in the current year

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

- c. Mutasi nilai liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut :

	2023
Saldo awal liabilitas bersih	660.443.508
Beban imbalan kerja karyawan tahun berjalan	87.049.023
Pembayaran manfaat	-
Laba komprehensif lain	(266.976.632)
Saldo akhir liabilitas bersih	480.515.899

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas imbalan pascakerja, beban jasa kini dan beban bunga, pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

	2023		2022	
	Liabilitas imbalan pascakerja / Employees benefits Liabilities	Beban jasa kini dan beban bunga / Current service cost and interest cost	Liabilitas imbalan pascakerja Employees benefits Liabilities	Beban jasa kini dan beban bunga Current service cost and interest cost
Kenaikan suku bunga dalam 1 poin persentase	(438.831.387)	(142.560.134)	(533.746.957)	(257.120.321)
Penurunan suku bunga dalam 1 poin persentase	528.975.712	165.874.217	666.979.214	297.263.037

Jatuh tempo liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023
Dalam waktu 12 bulan berikutnya	-
Antara 2 dan 5 tahun	106.489.888
Antara 5 dan 10 tahun	-
Di atas 10 tahun	374.026.011

21. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

- c. movement in the employee benefits liabilities are as follows :

	2022	
Beginning balance of liabilities	1.602.350.752	
Employees' expenses for current year	30.722.830	
Benefit payment	-	
Other comprehensive income	(972.630.074)	
Ending balance of net liabilities	660.443.508	

Management believes that the above estimated liabilities are adequate to cover the prevailing requirements.

The following table presents the sensitivity of possible changes in market interest rates, with other variables held constant, to post-employment benefits obligations, current service costs and interest costs as at December 31, 2023 and 2022:

The maturity of post-employment benefits obligations as at December 31, 2023 and 2022 is as follows:

	2022	
Within the next 12 months	-	
Between 2 and 5 years	-	
Between 5 and 10 years	102.665.426	
Beyond 10 years	557.778.082	

22. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Bima Registra, biro administrasi efek, adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah	Shareholders
PT Tancorp Global Sentosa	8.788.290.000	80,2950%	878.829.000.000	PT Tancorp Global Sentosa
PT Bemeroa Uniti Abadi Harmoni	10.000	0,0001%	1.000.000	PT Bemeroa Uniti Abadi Harmoni
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan di bawah 5%)	2.156.700.000	19,7049%	215.670.000.000	Others (each with ownership interest below 5%)
Jumlah	10.945.000.000	100,0000%	1.094.500.000.000	Total

22. CAPITAL STOCK

Details of shareholders based on records maintained by PT Bima Registra, securities administration agency, are as follows:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

22. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pengelolaan Modal

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Grup dipersyaratkan oleh Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 untuk menyisihkan dan mempertahankan suatu dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan sampai dana cadangan tersebut mencapai 20% dari modal saham diterbitkan dan dibayar penuh. Persyaratan permodalan eksternal tersebut akan dipertimbangkan oleh Grup dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) tahunan berikutnya.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan usulan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan tambahan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses dalam manajemen modal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Kebijakan Grup adalah mempertahankan struktur permodalan yang sehat untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang wajar, antara lain dengan memonitor permodalan menggunakan rasio *debt to equity* dan rasio *gearing*.

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Agio saham sehubungan dengan PMTHMETD	258.700.000.000	258.700.000.000
Dampak penerapan PSAK No. 70 (Catatan 2ad)	189.271.848.250	189.271.848.250
Agio saham sehubungan penawaran umum saham (Catatan 1b)	94.500.000.000	94.500.000.000
Biaya emisi efek ekuitas	(2.835.406.639)	(2.835.406.639)
Selisih nilai kombinasi bisnis entitas Sepengendali (Catatan 2e)	28.260.415.044	28.260.415.044
Jumlah	567.896.856.655	567.896.856.655

24. DIVIDEN TUNAI DAN DANA CADANGAN UMUM

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan pada tanggal 9 Juni 2023, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk tidak membagikan dividen kepada para pemegang saham. Dalam RUPST tersebut, para pemegang saham juga menyetujui untuk mencadangkan sejumlah Rp 2.000.000.000 dari laba bersih Perusahaan tahun 2022, sebagai dana cadangan umum Perusahaan sesuai ketentuan yang berlaku.

22. CAPITAL STOCK (continued)

Capital Management

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that they maintain healthy capital ratios in order to support their business and maximize shareholder value.

The Group is also required by the Limited Liability Company Law No. 40 Year 2007 to contribute and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirements will be considered with by the Group in the next Annual General Shareholders Meeting ("AGM").

The Group manages their capital structure and make adjustments to it in light of changes in economic conditions. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the proposed dividend payment to shareholders, issue new shares, or raise additional debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended December 31, 2023 and 2022.

The Group's policy is to maintain a healthy capital structure in order to secure access to finance at a reasonable cost using debt to equity ratio and gearing ratio.

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

The details of additional paid-in capital as at December 31, 2023 and 2022 are as follows

	2023	2022
Agio saham sehubungan dengan PMTHMETD	258.700.000.000	258.700.000.000
Dampak penerapan PSAK No. 70 (Note 2ad)	189.271.848.250	189.271.848.250
Agio saham sehubungan penawaran umum saham (Note 1b)	94.500.000.000	94.500.000.000
Share issuance costs	(2.835.406.639)	(2.835.406.639)
Difference in value of business combination among entities under common control (Note 2e)	28.260.415.044	28.260.415.044
Total	567.896.856.655	567.896.856.655

24. CASH DIVIDENDS AND GENERAL RESERVES

Based on the Annual General Meeting (AGM) of shareholders dated June 9, 2023, the Company's shareholders declared no cash dividends to be distributed to shareholders. In the same AGM, the shareholders also agreed to appropriate portions of net profit from year 2022 for general reserve purposes amounting to Rp 2,000,000,000, in accordance with the existing regulations.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

**24. DIVIDEN TUNAI DAN DANA CADANGAN UMUM
(lanjutan)**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan pada tanggal 27 Juli 2022, para pemegang saham Perusahaan menyetujui untuk tidak membagikan dividen kepada para pemegang saham. Dalam RUPST tersebut, para pemegang saham juga menyetujui untuk mencadangkan sejumlah Rp 200.000.000 dari laba bersih Perusahaan tahun 2021, sebagai dana cadangan umum Perusahaan sesuai ketentuan yang berlaku.

**24. CASH DIVIDENDS AND GENERAL RESERVES
(continued)**

Based on the Annual General Meeting (AGM) of shareholders dated July 27, 2022, the Company's shareholders declared no cash dividends to be distributed to shareholders. In the same AGM, the shareholders also agreed to appropriate portions of net profit from year 2021 for general reserve purposes amounting to Rp 200,000,000, in accordance with the existing regulations.

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, kepentingan non-pengendali (KNP) atas ekuitas Entitas Anak adalah sebagai berikut:

25. NON-CONTROLLING INTEREST

As at December 31, 2023 and 2022, the non-controlling interests (NCI) of the equity of Subsidiaries are as follows:

	2023	2022	
Saldo awal	252.701.916.694	252.403.759.820	Beginning balance
Bagian laba tahun berjalan	1.777.148.731	(1.075.178.594)	Share in income for the year
Bagian laba komprehensif tahun berjalan	30.522.195	15.979.409	Share in others comprehensive income
Penambahan modal dari kepentingan non-pengendali pada entitas anak	121.524.727.119	18.976.992.881	Capital injection by non-controlling interest of subsidiaries
Penurunan kepemilikan pada TMS	(79.190.636)	-	Decrease in ownership in TMS
Peningkatan kepemilikan pada PBI	(1.311.310.694)	(17.618.018.764)	Increase in ownership in PBI
Dividen	-	(1.618.058)	Cash dividend
Jumlah	374.643.813.409	252.701.916.694	Total

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 kepentingan non-pengendali (KNP) atas laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

As at December 31, 2023 and 2022 the non-controlling interests (NCI) of current year's income (loss) attributable to non-controlling interests are as follows:

	2023	2022	
PT Global Wisata Paradise	397.676.157	(3.691.418.151)	PT Global Wisata Paradise
PT Prambanan Bizland Indonesia	80.291.315	(589.685.022)	PT Prambanan Bizland Indonesia
PT Rodeco Indonesia	(336.109.465)	2.056.628.978	PT Rodeco Indonesia
PT Sea Sentosa Indonesia	1.462.544.741	1.311.460.435	PT Sea Sentosa Indonesia
PT Sentral Indah Primasentosa	174.394.810	(160.782.702)	PT Sentral Indah Prima Sentosa
PT Tanrise Property Indonesia	(1.852.277)	(1.800.056)	PT Tanrise Property Indonesia
PT Tanrise Jaya Indonesia	(30.287)	(40.942)	PT Tanrise Jaya Indonesia
PT Millenium Mega Mulia	244.393	426.664	PT Millenium Mega Mulia
PT Mandiri Berkat Sentosa	(6.656)	36.135	PT Mandiri Berkat Sentosa
PT Tanrise Mahkota Indah	(4.934)	(5.171)	PT Tanrise Mahkota Indah
PT Karya Sukses Makmur Sentosa	934	1.238	PT Karya Sukses Makmur Sentosa
Jumlah	1.777.148.731	(1.075.178.594)	Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

25. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 39 tanggal 28 Juli 2023, pemegang saham TMS menyetujui peningkatan modal dasar dari Rp 80.000.000.000.000 menjadi Rp 193.171.720.000 dengan klasifikasi saham kelas A sebanyak 74.500 saham atau sebesar Rp 74.500.000.000 dengan nominal Rp 1.000.000 per saham dan saham kelas B sebanyak 27.094 saham atau sebesar Rp 118.671.720.000 dengan nominal Rp 4.380.000 per saham dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh dari Rp 74.500.000.000 menjadi Rp 193.171.720.000 dengan klasifikasi saham kelas A sebanyak 74.500 saham atau sebesar Rp 74.500.000.000 diambil oleh GWP sebesar Rp 74.499.000.000 dan dengan nominal Rp 1.000.000 per saham dan klasifikasi saham kelas B sebanyak 27.094 saham atau sebesar Rp 118.671.720.000 dengan nominal Rp 4.380.000 per saham. Peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh tersebut dengan klasifikasi saham kelas B sebanyak 27.094 saham atau sebesar Rp 118.671.720.000 diambil penuh oleh PT Hepeku Mitra Sejahtera. Setelah penambahan modal tersebut, persentase kepemilikan GWP pada TMS menurun dari 99,995% menjadi 73,33% atau setara dengan Rp 74.499.000.000 dalam bentuk penyertaan saham.

Akta perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0144599.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 29 Juli 2023.

Transaksi tersebut merupakan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali sehingga selisih antara harga perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai aset neto TMS pada tanggal akuisisi sebesar Rp 79.190.636 dicatat sebagai bagian dari "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan non-pengendali".

Perusahaan telah melakukan Keterbukaan Informasi melalui Surat No. 069/SKE/JSMS/CS/VII/2023 tanggal 31 Juli 2023 ke OJK dan BEI.

26. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2023
Penjualan dari:	
Pihak ketiga	
Gudang dan rumah toko	26.511.880.562
Rumah	18.594.594.976
Apartemen	3.791.393.108
Pihak Berelasi (Catatan 32)	
Tanah	13.280.000.000
Apartemen	-
Pendapatan dari:	
Pihak ketiga	
Hotel	189.423.169.788
Sewa	18.756.731.584
Pihak berelasi (Catatan 32)	
Sewa	8.714.250.884
Jumlah	279.072.020.902

25. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)

Based on the Notarial Deed Julia Seloadji, S.H. No. 39 dated July 28, 2023, TMS shareholders approved increase in authorized capital from Rp 80,000,000,000 to Rp 193,171,720,000 with class A shares classification of 74,500 shares or Rp 74,500,000,000 with a par of Rp 1,000,000 per share and class B shares of 27,094 shares or Rp 118,671,720,000 with a par of Rp 4,380,000 per share and issued and an increase in issued and fully paid capital from Rp 74,500,000,000 to Rp 193,171,720,000 with class A shares classification of 74,500 shares or Rp 74,500,000,000 with a par of Rp 1,000,000 per share and class B shares of 27,094 shares or Rp 118,671,720,000 with a par of Rp 4,380,000 per share. The increase of the issued and fully paid capital with class B shares classification of 27,094 shares or Rp 118,671,720,000 fully subscribed by PT Hepeku Mitra Sejahtera. After the capital increase, GWP percentage ownership from TMS has decreased from 99.995 to 73.33% or equivalent to Rp 74,499,000,000 investment in shares.

The amendment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0144599.AH.01.11.TAHUN 2023 dated 29 Juli 2023.

This transaction was an effect with non-controlling interests, thus the difference which arose between the acquisition cost and the Company's portion in net asset value of TMS at acquisition date of Rp 79,190,636 was recorded as part of "Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest".

The Company has made the Disclosure of Information in its Letter No. 069/SKE/JSMS/CS/VII/2023 dated July 31, 2023 to OJK and IDX.

26. REVENUES

This account consists of:

	2022	
		Sales from:
		Third Parties
		Warehouse and shophouse
		Houses
		Apartments
		Related Parties (Note 32)
		Land
		Apartments
		Revenue From:
		Third Parties
		Hotel
		Rent
		Related Parties (Note 32)
		Rent
		Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

26. PENDAPATAN (lanjutan)

Penjualan rumah dan apartemen pada tahun 2023 termasuk di dalamnya pendapatan bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 72 sebesar Rp 415.906.061 (2022: Rp 5.582.080.588)

Pada tahun 2023 dan 2022, terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak-pihak berelasi (Catatan 32).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga dengan jumlah melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

26. REVENUES (continued)

Sale of houses and apartments in 2023 include interest revenue representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 415,906,061 and (2022: Rp 5,582,080,588)

In 2023 and 2022, there were sales and income obtained from related parties (Note 32).

In 2023 and 2022, there were no sales and revenues to third parties which amount exceeding 10% of total revenues.

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2023
Beban pokok penjualan	
Apartemen	2.652.666.533
Gudang dan rumah toko	6.154.978.076
Rumah	9.716.615.619
Tanah	251.882.030
Beban langsung	
Hotel	108.833.011.526
Sewa gudang dan rumah toko	7.416.068.234
Jumlah	135.025.222.018

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

27. COST OF REVENUES

This account consists of:

	2022	
		Cost of sales
	26.684.951.263	Apartments
	18.563.214.602	Warehouse and shophouse
	13.973.810.078	Houses
	-	Land
		Direct cost
	91.059.471.601	Hotel
	7.678.915.495	Rent of warehouse and shophouses
Jumlah	157.960.363.039	Total

As at December 31, 2023 and 2022, there were no purchases from one supplier whose value exceeded 10% of the total consolidated operating revenues.

28. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	2023
Iklan dan promosi	20.342.412.883
Komisi penjualan	3.448.717.866
Lain-lain	2.275.779.635
Jumlah	26.066.910.384

28. SELLING EXPENSES

This account consists of:

	2022	
	17.986.130.163	Advertising and promotion
	6.152.326.843	Sales commission
	2.514.173.779	Others
Jumlah	26.652.630.785	Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2023
Gaji, tunjangan, upah dan imbalan kerja karyawan	24.843.788.530
Utilitas	16.406.933.074
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 12, 13, dan 15)	16.137.131.647
Pajak dan perijinan	10.066.628.433
Jasa manajemen (Catatan 37)	7.522.373.107
Jasa profesional	5.011.199.645
Perbaikan dan pemeliharaan	3.761.197.412
Keamanan	2.677.285.301
Asuransi	1.273.244.655
Perjalanan dinas	424.924.340
Lain-lain	10.307.828.977
Jumlah	98.432.535.121

30. Lain-lain - bersih

Akun ini terdiri dari:

	2023
Laba penjualan aset tetap (Catatan 12)	212.569.139
Pendapatan sewa (Catatan 32)	14.000.000
Rugi penjualan Surat Utang Negara	-
Lain-lain	694.401.324
Bersih	920.970.463

31. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	2023
Bunga pinjaman bank	11.704.247.547
Lain-lain	6.902.965.151
Bersih	18.607.212.698

Beban keuangan lain-lain pada tahun 2023 dan 2022 termasuk di dalamnya beban bunga yang merupakan dampak komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 72 masing-masing sebesar Rp 6.843.932.422 dan Rp 3.714.176.058.

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Grup, dalam kegiatan usaha normal, melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak-pihak berelasi.

Rincian saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

This account consists of:

	2022
Salary, wages, allowances and employee benefits	23.937.113.143
Utilities	15.025.678.159
Depreciation and amortization (Notes 12, 13, and 15)	11.375.094.230
Tax and licenses	10.097.799.074
Management services (Note 37)	8.266.172.531
Professional fees	2.818.120.441
Repairs and maintenance	3.566.151.411
Security	2.769.003.435
Insurance	1.262.709.661
Business travelling	338.088.174
Others	12.781.820.754
Total	92.237.751.013

30. Others - Net

This account consists of:

	2022
Gain on sale of fixed assets (Note 12)	11.434.418
Rent revenues (Note 32)	1.111.111.111
Loss on sale of government bonds	(5.894.350.000)
Others	(492.079.338)
Net	(5.263.883.809)

31. FINANCING EXPENSES

This account consists of:

	2022
Interest on bank loans	9.532.300.940
Others	3.793.254.588
Net	13.325.555.528

Other finance cost in 2023 and 2022 include interest expense representing impact of significant financing component under PSAK 72 amounting to Rp 6,843,932,422 and Rp 3,714,176,058, respectively.

32. ACCOUNTS AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The Group, in its normal business activities, conducts business and financial transactions with related parties

The details of accounts and transactions with related parties are as follows:

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK
BERELASI (lanjutan)

	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Aset (%) / Percentage to Total Assets (%)	
	2023	2022	2023	2022
<u>Piutang Usaha</u>				
PT Sukses Okindo Kurnia abadi	13.512.450.000	-	0,42	-
Melisa Patricia	-	735.000.000	-	0,03
PT Mitra Mulia Makmur	468.474.552	412.115.623	0,01	0,02
PT Ragam Tangguh Fortindo	188.560.000	351.990.000	0,01	0,01
PT Sariguna Primatirta Tbk	237.360.000	300.374.000	0,01	0,01
PT Tancorp Abadi Nusantara	212.385.452	212.375.454	0,01	0,01
PT Voda Indonesia	-	224.220.000	-	0,01
Lain-lain	71.015.452	70.988.351	0,01	0,00
Jumlah	14.690.245.456	2.307.063.428	0,47	0,09
<u>Aset hak guna</u>				
PT Royal Realty	709.463.594	1.034.634.408	0,02	0,04
PT Sariguna Primatirta Tbk	161.130.338	220.540.777	0,01	0,01
Jumlah	870.593.932	1.255.175.185	0,03	0,05

Trade Receivables
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi
Melisa Patricia
PT Mitra Mulia Makmur
PT Ragam Tangguh Fortindo
PT Sariguna Primatirta Tbk
PT Tancorp Global Nusantara
PT Voda Indonesia
Others

Right-of-use assets
PT Royal Realty
PT Sariguna Primatirta Tbk

	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Liabilitas (%) / Percentage to Total Liabilities (%)	
	2023	2022	2023	2022
<u>Pendapatan diterima di muka - Sewa Jangka pendek:</u>				
PT Sariguna Primatirta Tbk	1.027.916.660	353.333.333	0,13	0,09
PT Ragam Tangguh Fortindo	421.634.443	530.101.112	0,05	0,13
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	-	300.000.000	-	0,07
PT Sentralsari Primasentosa	-	15.625.000	-	0,00
Lain-lain	27.499.985	67.196.190	0,01	0,02
Jumlah	1.477.051.088	1.266.255.635	0,19	0,31
<u>Liabilitas sewa</u>				
PT Royal Realty	709.463.594	1.034.634.408	0,09	0,25
PT Sariguna Primatirta Tbk	207.450.104	231.065.101	0,03	0,06
Jumlah	916.913.698	1.265.699.509	0,12	0,31

Unearned revenues - Rent
Short-term:
PT Sariguna Primatirta Tbk
PT Ragam Tangguh Fortindo
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi
PT Sentralsari Primasentosa
Others

Lease liabilities
PT Royal Realty
PT Sariguna Primatirta Tbk

	Jumlah / Total		Persentase Terhadap Jumlah Akun yang Bersangkutan (%) / Percentage to Total of Related Account (%)	
	2023	2022	2023	2022
<u>Pendapatan sewa</u>				
PT Tancorp Abadi Nusantara	2.523.272.724	2.523.272.724	9,19	10,87
PT Mitra Mulia Makmur	1.308.779.225	894.993.510	4,76	3,86
PT Megadepo Indonesia	1.200.000.000	1.200.000.000	4,37	5,17
PT Sentralsari Primasentosa	970.625.000	1.252.820.132	3,53	5,40
PT Ragam Tangguh Fortindo	766.610.001	360.825.833	2,79	1,55
PT Sariguna Primatirta Tbk	578.183.337	847.358.002	2,10	3,65
PT Voda Indonesia	444.000.000	414.000.000	1,62	1,78
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	300.000.000	462.500.000	1,09	1,99
PT CMN International Indonesia	290.272.724	710.213.320	1,06	3,06
PT Tanly Wisata Indonesia	257.454.540	-	0,94	-
PT Tanly Internasional Manajemen	-	257.454.540	-	1,11
Lain-lain	75.053.333	92.660.000	0,27	0,38
Jumlah	8.714.250.884	9.016.098.061	31,72	38,82

Rent revenues
PT Tancorp Abadi Nusantara
PT Mitra Mulia Makmur
PT Megadepo Indonesia
PT Sentralsari Primasentosa
PT Ragam Tangguh Fortindo
PT Sariguna Primatirta Tbk
PT Voda Indonesia
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi
PT CMN International Indonesia
PT Tanly Wisata Indonesia
PT Tanly Internasional
Manajemen
Others

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

	Jumlah / Total	
	2023	2022
<u>Penjualan</u>		
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	13.280.000.000	-
Melisa Patricia	-	3.277.272.727
Belinda Natalia	-	1.972.727.273
Jumlah	13.280.000.000	5.250.000.000
<u>Beban jasa manajemen</u>		
PT Tanly Internasional Manajemen	2.370.194.689	1.948.212.504
PT Tanly Wisata Indonesia	1.274.910.356	975.170.626
PT Target Prima Properti	1.252.726.713	1.080.000.000
PT Tanly Wisata Nusantara	712.778.606	647.041.096
Jumlah	5.610.610.364	4.650.424.226
<u>Pendapatan lain - pendapatan sewa</u>		
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	-	1.111.111.111
Jumlah	-	1.111.111.111
<u>Beban lain - beban insentif</u>		
PT Tanly Internasional Manajemen	1.361.297.073	1.199.033.996
Jumlah	1.361.297.073	1.199.033.996

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi/ Related parties	Sifat Relasi/ Relationship
PT Tancorp Global Sentosa	Entitas Induk/ Parent Entity
Belinda Natalia Melisa Patricia	Direktur Utama/President Director Pihak berelasi lainnya, hubungan kekeluargaan dengan Komisaris Utama dan Direktur Utama/ Other related party, family relationship with President Commissioner and President Director
Hermanto Tanoko	Komisaris Utama/President Commissioner
PT Sariguna Primatirta Tbk	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Tanly Internasional Manajemen	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT CMN International Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Sentralsari Primasentosa	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Voda Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Sarinabati Husada	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Herbal Husada Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Tanly Wisata Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control

32. ACCOUNTS AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

	Persentase Terhadap Jumlah Akun yang Bersangkutan (%) / Percentage to Total of Related Account (%)	
	2023	2022
<u>Revenue</u>		
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	4,76	-
Melisa Patricia	-	1,02
Belinda Natalia	-	0,62
Total	4,76	1,64
<u>Expense – management fee</u>		
PT Tanly Internasional Manajemen	31,51	23,57
PT Tanly Wisata Indonesia	16,95	11,80
PT Target Prima Properti	16,65	13,07
PT Tanly Wisata Nusantara	9,48	7,83
Total	74,59	56,27
<u>Other income - rent income</u>		
PT Sukses Okindo Kurnia Abadi	-	100,00
Total	-	100,00
<u>Incentive expense</u>		
PT Tanly Internasional Manajemen	100,00	100,00
Total	100,00	100,00

The detailed transactions based on the nature of relationship with the related parties mentioned in the foregoing are as follows:

Jenis Transaksi/ Transaction
Jaminan pinjaman/loan guarantee
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Jaminan pinjaman dan transaksi usaha/loan guarantee and business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

32. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Pihak-pihak Berelasi/ Related parties	Sifat Relasi/ Relationship
PT Tanly Wisata Nusantara	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Target Prima Properti	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Bira Industri Rejeki Agung	Entitas Asosiasi/Associates
PT Ragam Tangguh Fortindo	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Tancorp Abadi Nusantara	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Mitra Mulia Makmur	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Sentralsari Primasentosa	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Megadepo Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control

Transaksi dengan pihak-pihak berelasi dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang disepakati kedua belah pihak yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak tidak berelasi.

Manajemen kunci Perusahaan terdiri dari semua anggota komisaris dan direksi Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, jumlah beban yang diakui Perusahaan sehubungan dengan kompensasi bruto bagi manajemen kunci Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2023
Imbalan kerja jangka pendek (dalam milyar Rupiah)	4,0

Jumlah dalam tabel di atas merupakan jumlah yang diakui sebagai biaya selama periode pelaporan sehubungan dengan kompensasi yang diberikan kepada personil manajemen kunci tersebut.

32. ACCOUNTS AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Jenis Transaksi/ Transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha dan keuangan/Finance and Business transaction,
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction
Transaksi usaha/Business transaction

Transactions with related parties were conducted under terms and conditions agreed between the parties, which may not be the same as those of the transaction with unrelated parties.

The Company's key management personnel consists of all members of the Company's commissioners and directors.

For the years ended December 31, 2023 and 2022, total amount of expenses recognized by the Company relating to gross compensation for the key management personnel is as follows:

	2022
Short-term employee benefit (in billion Rupiah)	4,0

The amounts disclosed in the table are the amounts recognized as an expense during the reporting period related to the compensation of key management personnel.

33. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	Mata Uang Asing / Foreign currency	
	2023	2022
<u>Aset</u>		
Kas dan setara kas	US\$ 23.964	US\$ 6.380

Manajemen secara berkelanjutan senantiasa mengevaluasi struktur aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing. Grup tidak memiliki risiko perubahan mata uang asing yang signifikan karena sebagian besar transaksi dilakukan dalam Rupiah dan Grup tidak memiliki liabilitas dalam mata uang asing.

33. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

As at December 31, 2023 and 2022, the Group has monetary assets denominated in foreign currencies, as follows:

	Ekuivalen Dalam Rupiah / Equivalent in Rupiah	
	2023	2022
Cash and cash equivalents	378.511.380	96.261.440

Sustainable management constantly evaluates the structure of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies. The Group has no significant risk of changes in foreign currencies because most transactions are made in Rupiah and the Group does not have liabilities in foreign currencies.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

34. LABA PER SAHAM

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan. Perhitungannya adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada Entitas Induk	13.013.574.787	36.920.938.320
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.945.000.000	10.945.000.000
Laba per saham	1	3

34. EARNINGS PER SHARE

Earnings per share is calculated by dividing income for the year attributable to equity holders of the parent company by the weighted average of shares outstanding during the year. The calculation are as follows:

Income for the year attributable to parent company
Weighted average number of shares outstanding
Earning per share

35. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan yang digunakan dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen: real estat, perhotelan, dan perkantoran.

35. SEGMENTS INFORMATION

The following segment information is prepared based on the information used by management in evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources: real estate, hotels, and offices.

	2023					
	Real Estat / Real estate	Perhotelan / Hotels	Perkantoran / Offices	Eliminasi / Elimination	Konsolidasian / Consolidation	
Pendapatan usaha	80.889.623.014	189.499.257.695	8.683.140.193	-	279.072.020.902	Revenues
Hasil segmen (laba bruto)	58.096.948.693	80.666.246.169	5.283.604.022	-	144.046.798.884	Segment result (gross profit)
Beban Usaha						Operating Expense
Beban penjualan	(13.696.642.872)	(11.767.775.720)	(602.491.792)	-	(26.066.910.384)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(29.279.870.990)	(53.638.514.386)	(15.514.149.745)	-	(98.432.535.121)	General and administration expenses
Total Beban Usaha	(42.976.513.862)	(65.406.290.106)	(16.116.641.537)	-	(124.499.445.505)	Total Operating Expense
Laba Usaha	15.120.434.831	15.259.956.063	(10.833.037.515)	-	19.547.353.379	Operating Income
Beban keuangan	(6.986.826.320)	(4.109.155)	(11.616.277.223)	-	(18.607.212.698)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	10.389.594.593	-	-	-	10.389.594.593	Share of net profit of Associates - net
Pendapatan bunga	7.553.670.165	872.690.560	1.015.716.847	-	9.442.077.572	Interest income
Lain-lain - bersih	2.801.488.877	(1.788.386.857)	(92.131.557)	-	920.970.463	Others - net
Laba (rugi) sebelum beban pajak pajak final dan pajak penghasilan	28.878.362.146	14.340.150.611	(21.525.729.448)	-	21.692.783.309	Income (loss) before final tax and income tax expense
Pajak final	(3.431.179.156)	(131.403.363)	(2.383.598.413)	-	(5.946.180.932)	Final tax
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	25.447.182.990	14.208.747.248	(23.909.327.861)	-	15.746.602.377	Income (loss) before income tax expense
Pajak kini	(476.460.613)	(418.419.104)	(60.999.142)	-	(955.878.859)	Current tax
Laba (rugi) tahun berjalan	24.970.722.377	13.790.328.144	(23.970.327.003)	-	14.790.723.518	Income (loss) for the year
Laba komprehensif lain	-	-	-	-	266.976.632	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	15.057.700.150	Total comprehensive income for the year
Informasi lainnya						Other information
Aset	2.379.815.233.971	791.634.038.315	39.255.270.780	-	3.210.704.543.066	Assets
Liabilitas	485.703.906.888	272.307.500.374	14.694.594.739	-	772.706.002.001	Liabilities
Penyusutan dan amortisasi	11.240.233.755	36.925.098.860	1.776.264.701	-	49.941.597.316	Depreciation and amortization

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR
THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

35. SEGMENTS INFORMATION (continued)

	2022					
	Real Estat / Real estate	Perhotelan / Hotels	Perkantoran / Offices	Eliminasi / Elimination	Konsolidasian / Consolidation	
Pendapatan usaha	157.071.327.645	155.652.286.395	7.058.740.590	-	319.782.354.630	Revenues
Hasil segmen (laba bruto)	92.066.304.763	64.929.481.454	4.826.205.374	-	161.821.991.591	Segment result (gross profit)
Beban penjualan	(16.420.551.533)	(9.189.689.686)	(1.042.389.566)	-	(26.652.630.785)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(25.809.725.087)	(47.254.310.611)	(19.173.715.315)	-	(92.237.751.013)	General and administration expenses
Total Beban Usaha	(42.230.276.620)	(56.444.000.297)	(20.216.104.881)	-	(118.890.381.798)	Total Eperating Expense
Laba Usaha	49.836.028.143	8.485.481.157	(15.389.899.507)	-	42.931.609.793	Operating Income
Beban keuangan	(3.774.275.547)	(21.696.508)	(9.529.583.473)	-	(13.325.555.528)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	8.471.738.030	-	-	-	8.471.738.030	Share of net profit of Associates - net
Pendapatan bunga	10.222.562.946	593.754.963	1.125.192.079	-	11.941.509.988	Interest income
Lain-lain - bersih	(5.777.461.407)	569.095.115	(55.517.517)	-	(5.263.883.809)	Others - net
Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	58.978.592.165	9.626.634.727	(23.849.808.418)	-	44.755.418.474	Income (loss) before final tax and income tax expense
Pajak final	(5.190.795.434)	(154.777.771)	(3.429.779.784)	-	(8.775.352.989)	Final tax
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	53.787.796.731	9.471.856.956	(27.279.588.202)	-	35.980.065.485	Income (loss) before income tax expense
Pajak kini	(93.502.767)	-	(40.802.992)	-	(134.305.759)	Current tax
Laba (rugi) tahun berjalan	53.694.293.964	9.471.856.956	(27.320.391.194)	-	35.845.759.726	Income (loss) for the year
Laba komprehensif lain	-	-	-	-	972.630.074	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	36.818.389.800	Total comprehensive income for the year
Informasi lainnya						Other information
Aset	1.868.961.508.607	123.292.476.481	719.906.964.914	-	2.712.160.950.002	Assets
Liabilitas	124.491.599.999	28.937.585.510	257.315.650.697	-	410.744.836.206	Liabilities
Penyusutan dan amortisasi	7.222.575.151	29.729.636.858	12.573.516.638	-	49.525.728.647	Depreciation and amortization

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Segmen Geografis

Berikut ini adalah segmen Grup berdasarkan pasar geografis:

35. SEGMENT INFORMATION (continued)

Geographic Segment

Following are the Group's segments based on geographical markets:

2023											
Keterangan	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Jember	Tidak dapat Dialogasikan/ Unallocated	Eliminasi/ Eliminations	Jumlah/ Total
Pendapatan usaha	203.977.004.157	35.348.050.046	9.787.210.586	3.942.279.120	6.119.278.409	18.594.594.976	103.603.608	1.200.000.000	-	-	279.072.020.902
Hasil segmen (laba (rugi) bruto)	93.045.709.311	29.382.650.716	6.055.526.407	3.418.935.611	2.979.588.051	8.433.079.357	(468.690.569)	1.200.000.000	-	-	144.046.798.884
Beban Usaha											
Beban penjualan	(18.381.515.846)	(3.435.076.692)	(314.824.581)	(151.380.762)	(229.722.862)	(3.538.660.693)	(15.728.948)	-	-	-	(26.066.910.384)
Beban umum dan administrasi administrasi	(80.540.486.372)	(4.760.906.976)	(3.293.651.001)	(1.900.546.843)	(3.086.810.332)	(3.649.735.422)	(506.360.838)	(694.037.337)	-	-	(98.432.535.121)
Total Beban Usaha	(98.922.002.218)	(8.195.983.668)	(3.608.475.582)	(2.051.927.605)	(3.316.533.194)	(7.188.396.115)	(522.089.786)	(694.037.337)	-	-	(124.499.445.505)
Laba Usaha	(5.876.292.907)	21.186.667.048	2.447.050.825	1.367.008.006	(336.945.143)	1.244.683.242	(990.780.355)	505.962.663	-	-	19.547.353.379
Beban keuangan	(18.176.495.811)	(261.064.785)	(1.520.500)	(1.231.800)	(7.063.522)	(157.899.927)	(330.000)	(1.606.353)	-	-	(18.607.212.698)
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - bersih	-	-	-	-	-	-	-	-	10.389.594.593	-	10.389.594.593
Pendapatan bunga	5.211.751.642	438.804.497	134.569.960	8.412.931	2.535.797.081	949.842.006	-	162.899.455	-	-	9.442.077.572
Lain-lain - bersih	(529.385.231)	1.422.616.618	(4.386.931)	1.000	(80.598.765)	112.723.772	-	-	-	-	920.970.463
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(19.370.422.307)	22.787.023.378	2.575.713.354	1.374.190.137	2.111.189.651	2.149.349.093	(991.110.355)	667.255.765	10.389.594.593	-	21.692.783.309
Pajak Final											(5.946.180.932)
Pajak Penghasilan											(955.878.859)
Laba tahun berjalan											14.790.723.518
Laba komprehensif lain											266.976.632
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan											15.057.700.150
Aset	3.473.713.603.607	1.305.258.463.626	50.139.511.988	182.718.267.523	290.744.192.325	125.602.563.292	40.664.440.658	47.942.903.283	-	(2.306.079.403.236)	3.210.704.543.066
Liabilitas	741.905.618.942	10.740.064.905	1.637.933.828	4.380.891.805	2.067.759.687	11.673.633.455	188.186.305	84.906.536	-	27.006.538	772.706.002.001
Penyusutan dan amortisasi	43.695.423.656	2.292.646.536	919.579.385	635.871.744	1.025.628.252	793.286.706	572.294.177	6.866.860	-	-	49.941.597.316

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)

Segmen Geografis (lanjutan)

35. SEGMENT INFORMATION (continued)

Geographic Segment (continued)

2022

Keterangan	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Jember	Tidak dapat Dialokasin/ Unallocated	Eliminasi/ Eliminations	Jumlah/ Total	
Pendapatan usaha	200.126.561.432	73.769.077.171	9.332.198.912	4.032.595.793	3.648.615.400	27.429.896.834	243.409.088	1.200.000.000	-	-	319.782.354.630	Revenues
Hasil segmen (laba (rugi) bruto)	84.427.798.375	52.440.421.326	5.973.015.811	3.397.876.325	1.689.427.370	13.011.186.756	(317.734.372)	1.200.000.000	-	-	161.821.991.591	Segment results (gross profit (loss))
Beban Usaha												Operating Expense
Beban penjualan	(13.084.469.871)	(8.219.197.611)	(153.780.716)	(75.930.501)	(132.428.856)	(4.961.265.131)	(4.950.000)	(20.608.099)	-	-	(26.652.630.785)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(68.648.091.149)	(11.473.728.185)	(3.475.383.692)	(1.488.114.722)	(1.879.269.853)	(4.105.024.195)	(471.683.386)	(696.455.831)	-	-	(92.237.751.013)	General and administrative
Total Beban Usaha	(81.732.561.020)	(19.692.925.796)	(3.629.164.408)	(1.564.045.223)	(2.011.698.709)	(9.066.289.326)	(476.633.386)	(717.063.930)	-	-	(118.890.381.798)	Total Operating Expense
Laba Usaha	2.695.237.355	32.747.495.530	2.343.851.403	1.833.831.102	(322.271.339)	3.944.897.430	(794.367.758)	482.936.070	-	-	42.931.609.793	Operating Income
Beban keuangan	(13.273.775.466)	(21.710.537)	(2.382.726)	(1.237.400)	(10.177.177)	(12.376.922)	(523.800)	(3.371.500)	-	-	(13.325.555.528)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas	-	-	-	-	-	-	-	-	8.471.738.030	-	8.471.738.030	Share of net profit of Associates - net
Asosiasi - bersih	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Interest income
Pendapatan bunga	8.173.745.642	3.084.839.847	23.627.779	36.127.129	44.725.173	411.268.342	78.024	167.098.052	-	-	11.941.509.988	Others - net
Lain-lain - bersih	(5.814.671.970)	(120.635.186)	(62.718.898)	-	1.109.620.653	(480.053.185)	-	104.574.777	-	-	(5.263.883.809)	
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(8.219.464.439)	35.689.989.654	2.302.377.558	1.868.720.831	821.897.310	3.863.735.665	(794.813.534)	751.237.399	8.471.738.030	-	44.755.418.474	INCOME (LOSS) BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE
Pajak Final											(8.775.352.989)	Final tax
Pajak Penghasilan											(134.305.759)	Income tax
Laba tahun berjalan											35.845.759.726	Income for the year
Laba komprehensif lain											972.630.074	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan											36.818.389.800	Total comprehensive income for the year
Aset	1.391.634.922.773	2.952.696.452.862	47.672.803.354	165.404.508.130	151.532.505.696	127.826.440.697	40.847.384.995	65.109.716.819	-	(2.230.563.785.324)	2.712.160.950.002	Assets
Liabilitas	381.703.843.075	9.778.920.358	2.082.938.479	3.566.562.713	1.629.972.689	12.593.286.818	235.506.324	309.275.147	-	(1.155.469.397)	410.744.836.206	Liabilities
Penyusutan dan amortisasi	41.674.293.690	4.090.559.651	949.761.575	636.946.302	970.402.970	621.973.272	561.143.460	20.647.727	-	-	49.525.728.647	Depreciation and amortization

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam transaksi normal Grup, secara umum terekspos risiko keuangan, yaitu risiko tingkat suku bunga, risiko kredit dan risiko likuiditas.

Catatan ini menjelaskan mengenai eksposur Grup terhadap masing-masing risiko di atas dan pengungkapan secara kuantitatif termasuk seluruh eksposur risiko serta merangkum kebijakan dan proses-proses yang dilakukan untuk mengukur dan mengelola risiko yang timbul.

Direksi Grup bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan manajemen risiko keuangan Grup secara keseluruhan program manajemen risiko keuangan Grup difokuskan pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimalisasi potensi kerugian yang berdampak pada kinerja keuangan Grup.

Kebijakan manajemen Grup mengenai risiko keuangan adalah sebagai berikut:

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko terhadap tingkat suku bunga merupakan risiko nilai wajar atau arus kas masa datang dari instrumen keuangan yang berfluktuasi akibat perubahan tingkat suku bunga pasar.

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat instrumen keuangan yang dimiliki oleh Grup yang terpengaruh oleh risiko tingkat suku bunga berdasarkan tanggal jatuh tempo:

2023			
	Kurang dari satu tahun/ Less than one year	Lebih dari satu tahun/ More than one year	Nilai tercatat/ Carrying value
Suku bunga mengambang			
Kas dan setara kas	240.425.270.385	-	240.425.270.385
Liabilitas jangka panjang:			
Utang bank jangka pendek	(294.698.805.085)	-	(294.698.805.085)
Utang bank jangka Panjang	(32.000.000.000)	(203.910.000.000)	(235.910.000.000)
Liabilitas sewa	(398.007.626)	(518.906.072)	(916.913.698)
Bersih	(86.671.542.326)	(204.428.906.072)	(291.100.448.398)
2022			
	Kurang dari satu tahun/ Less than one year	Lebih dari satu tahun/ More than one year	Nilai tercatat/ Carrying value
Suku bunga mengambang			
Kas dan setara kas	284.517.902.936	-	284.517.902.936
Liabilitas:			
Utang bank	(16.000.000.000)	(214.000.000.000)	(230.000.000.000)
Liabilitas sewa	(369.069.571)	(896.629.938)	(1.265.699.509)
Bersih	268.148.833.365	(214.896.629.938)	53.252.203.427

Grup terpengaruh risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka pendek dan utang bank jangka panjang dengan suku bunga mengambang Grup. Grup mengelola risiko ini dengan melakukan pinjaman dari bank yang dapat memberikan tingkat suku bunga yang lebih rendah dari bank lain.

Tabel berikut ini menunjukkan sensitivitas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pinjaman. Dengan asumsi variabel lain konstan, laba sebelum beban pajak dipengaruhi oleh tingkat suku bunga mengambang sebagai berikut:

36. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES

In normal Group transactions, financial risks that are generally exposed, consist of interest rate risk, credit risk and liquidity risk.

This note explains the Group's exposure to each of the above risks and the quantitative disclosures including all risk exposures and summarizes the policies and processes undertaken to measure and manage the risks that arise.

The Group's Directors are responsible for implementing the Group's financial risks management policies as a whole. The Group's financial risks management program is focused on financial market uncertainty and minimizes potential losses that affect the financial performance of the Group.

The Group's management policies regarding financial risks are as follows:

Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk of fair value or future cash flows of financial instruments fluctuate due to changes in market interest rates.

The following table sets out the carrying amounts, by maturity, of the Group's financial instruments that are exposed to interest rate risk:

Floating rate
Cash and cash equivalents
Long-term liabilities:
Short-term bank loans
Long-term bank loans
Lease liabilities

The Group is affected by the risk of changes in market interest rates primarily related to short-term bank loans and long-term bank loans with the Group's floating interest rates. The Group manages this risk by making loans from banks that can provide lower interest rates than other banks.

The following table shows the sensitivity of possible changes in loan interest rates. Assuming other variables are held constant, earnings before tax expense is affected by the floating interest rate as follows:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

31 Desember 2023/ December 31, 2023

Rupiah
Rupiah

31 Desember 2022/ December 31, 2022

Rupiah
Rupiah

Risiko Kredit

Risiko kredit merupakan risiko atas kerugian keuangan Grup jika pelanggan atau pihak lain dari instrumen keuangan gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya.

Eksposur atas Risiko Kredit

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain, karena wanprestasi dari pihak terkait. Sehubungan dengan risiko kredit yang timbul dari rekening bank dan deposito berjangka, Grup memiliki kebijakan untuk tidak menempatkan investasi pada instrumen yang memiliki risiko kredit tinggi dan hanya menempatkan investasinya pada bank-bank dengan peringkat kredit yang tinggi.

Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit.

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

36. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

Interest Rate Risk (continued)

Kenaikan / Penurunan Dalam Satuan Poin/ Increase / Decrease In Point	Dampak Terhadap Laba (Rugi) Sebelum Pajak/ Impact on Income (Loss) Before Tax
---	--

+50 (2.657.628.594)
-50 2.657.628.594

+50 (1.156.328.498)
-50 1.156.328.498

Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Group if the customer or other party of the financial instrument fails to fulfill its contractual obligations.

Exposure of Credit Risk

The credit risk of the Group is primarily attributed to its cash in banks, time deposits, trade and other receivables. With respect to credit risk arising from cash in bank and time deposit, the Group has a policy not to place investments in instruments that have a high credit risk and to put the investments only in banks with high credit ratings.

The Group minimizes their credit risk on trade receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resell such units. Credit risk exposure on trade receivables from tenants is minimized by requiring the tenants to pay rent in advance prior to the effectivity of the lease term and lease deposit in the form of cash.

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group has established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date.

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as maximum exposure to credit risk by credit risk rating grades:

2023

	Belum jatuh tempo/ Not Past Due	1 - 30 hari/ 1 - 30 days	31 - 60 hari/ 31 - 60 days	61 - 90 bulan/ 61 - 90 months	>90 hari/ >90 days	Jumlah/ Total	
Kas dan setara kas	240.425.270.385	-	-	-	-	240.425.270.385	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	7.821.719.660	2.240.155.144	12.587.069.050	410.992.202	23.059.936.056	Trade receivables
Piutang lain-lain	7.901.640.800	-	-	-	-	7.901.640.800	Other receivables
Aset tidak lancar lainnya	12.891.812.337	-	-	-	-	12.891.812.337	Other non-current assets
Jumlah	261.218.723.522	7.821.719.660	2.240.155.144	12.587.069.050	410.992.202	284.278.659.578	Total

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

36. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

2022

	Belum jatuh tempo/ Not Past Due	1 - 30 hari/ 1 - 30 days	31 - 60 hari/ 31 - 60 days	61 - 90 bulan/ 61 - 90 months	>90 hari/ >90 days	Jumlah/ Total	
Kas dan setara kas	284.517.902.936	-	-	-	-	284.517.902.936	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	-	6.763.292.900	2.197.201.878	246.839.125	5.581.967.716	14.789.301.619	Trade receivables
Piutang lain-lain	1.029.384.648	-	-	-	-	1.029.384.648	Other receivables
Aset tidak lancar lainnya	9.432.252.642	-	-	-	-	9.432.252.642	Other non-current assets
Jumlah	294.979.540.226	6.763.292.900	2.197.201.878	246.839.125	5.581.967.716	309.768.841.845	Total

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Grup mengalami kesulitan untuk memenuhi liabilitas keuangan sesuai dengan waktu maupun jumlah yang telah ditetapkan sebelumnya.

Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas dalam upaya pemenuhan liabilitas keuangan Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan tanggal jatuh tempo liabilitas keuangan.

Rincian jatuh tempo liabilitas keuangan (tidak termasuk bunga) yang dimiliki adalah sebagai berikut:

Liquidity Risk

Liquidity risk arises if the Group has difficulty to fulfill financial liabilities in accordance with the limit time and amount of the agreement stated before.

Liquidity risk management means maintaining sufficient cash and cash equivalents in order to fulfill financial liabilities of the Group. The Group manages the liquidity risk by monitoring forecast and actual cash flows and continuous monitoring due dates of financial liabilities.

Details of the maturities of financial liabilities (excluding interest) held as follows:

2023

	<= 1 bulan/ <= 1 month	1 - 3 bulan/ 1 - 3 months	3 - 6 bulan/ 3 - 6 Months	6 - 12 bulan/ 6 - 12 months	>= 12 bulan/ >= 12 months	Jumlah/ Total	
Utang bank jangka pendek	-	-	-	294.698.805.085	-	294.698.805.085	Short-term bank loans
Utang usaha	37.818.409.038	-	-	-	-	37.818.409.038	Trade payables
Utang lain-lain	5.149.800.027	-	-	-	-	5.149.800.027	Other payables
Biaya masih harus dibayar	6.559.405.497	-	-	-	-	6.559.405.497	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	-	-	-	32.000.000.000	203.910.000.000	235.910.000.000	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	-	-	-	398.007.626	518.906.072	916.913.698	Lease liabilities
Jumlah	49.527.614.562	-	-	327.096.812.711	204.428.906.072	581.053.333.345	Total

2022

	<= 1 bulan/ <= 1 month	1 - 3 bulan/ 1 - 3 months	3 - 6 bulan/ 3 - 6 Months	6 - 12 bulan/ 6 - 12 months	>= 12 bulan/ >= 12 months	Jumlah/ Total	
Utang usaha	35.927.937.105	-	-	-	-	35.927.937.105	Trade payables
Utang lain-lain	3.355.593.354	-	-	-	-	3.355.593.354	Other payables
Biaya masih harus dibayar	5.096.968.294	-	-	-	-	5.096.968.294	Accrued expenses
Utang bank	-	-	-	16.000.000.000	214.000.000.000	230.000.000.000	Bank loans
Liabilitas sewa	-	-	-	369.069.571	896.629.938	1.265.699.509	Lease liabilities
Jumlah	44.380.498.753	-	-	16.369.069.571	214.896.629.938	275.646.198.262	Total

Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah nilai dimana suatu instrumen keuangan dapat dipertukarkan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar, dan bukan merupakan nilai penjualan akibat kesulitan keuangan atau likuidasi yang dipaksakan. Nilai wajar diperoleh dari kuotasi harga atau model arus kas diskonto. Instrumen keuangan Grup terdiri dari aset keuangan dan liabilitas keuangan.

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Grup yang tercatat dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

Fair value of financial instruments

Fair value is the amount for which a financial instrument could be exchanged between knowledgeable and willing parties to conduct fair transactions, and is not a sales value due to financial difficulties or a forced liquidation. The fair value is derived from quoted prices or discounted cash flow models. Financial instruments of the Group consist of financial assets and financial liabilities.

The table below is a comparison by class of the carrying amounts and fair values of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements as at December 31, 2023 and 2022:

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

	2023	
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value
Aset Keuangan		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	240.425.270.385	240.425.270.385
Piutang usaha	23.059.936.056	23.059.936.056
Piutang lain-lain	7.901.640.800	7.901.640.800
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	12.891.812.337	12.891.812.337
Jumlah Aset Keuangan	284.278.659.578	284.278.659.578
Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	294.698.805.085	294.698.805.085
Utang usaha	37.818.409.038	37.818.409.038
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	5.149.800.027	5.149.800.027
Biaya masih harus dibayar	6.559.405.497	6.559.405.497
<u>Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:</u>		
Utang bank - jangka panjang	32.000.000.000	32.000.000.000
Liabilitas sewa	398.007.626	398.007.626
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank - jangka panjang	203.910.000.000	204.000.000.000
Liabilitas sewa	518.906.072	518.906.072
Jumlah Liabilitas Keuangan	581.053.333.345	581.143.333.345

36. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

Fair value of financial instruments (continued)

	2023	
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value
Financial Assets		
<u>Current Assets</u>		
Cash and cash equivalents	240.425.270.385	240.425.270.385
Trade receivables	23.059.936.056	23.059.936.056
Other receivables	7.901.640.800	7.901.640.800
<u>Non-Current Assets</u>		
Other non-current assets	12.891.812.337	12.891.812.337
Total Financial Assets	284.278.659.578	284.278.659.578
Financial Liabilities		
<u>Current Liabilities</u>		
Short-term bank loan	294.698.805.085	294.698.805.085
Trade payables	37.818.409.038	37.818.409.038
Other payables		
Third parties	5.149.800.027	5.149.800.027
Accrued expenses	6.559.405.497	6.559.405.497
<u>Current maturities of long-term liabilities:</u>		
Long-term bank loans	32.000.000.000	32.000.000.000
Lease liabilities	398.007.626	398.007.626
<u>Financial Liabilities</u>		
<u>Non-current Liabilities</u>		
Long-term liabilities - net of current maturities:		
Long-term bank loans	203.910.000.000	204.000.000.000
Lease liabilities	518.906.072	518.906.072
Total Financial Liabilities	581.053.333.345	581.143.333.345

	2022	
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value
Aset Keuangan		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	284.517.902.936	284.517.902.936
Piutang usaha	14.789.301.619	14.789.301.619
Piutang lain-lain	1.029.384.648	1.029.384.648
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	9.432.252.642	9.432.252.642
Jumlah Aset Keuangan	309.768.841.845	309.768.841.845
Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang usaha	35.927.937.105	35.927.937.105
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	3.355.593.354	3.355.593.354
Biaya masih harus dibayar	5.096.968.294	5.096.968.294
<u>Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:</u>		
Utang bank - jangka panjang	16.000.000.000	16.000.000.000
Liabilitas sewa	369.069.571	369.069.571

Financial Assets
<u>Current Assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables
<u>Non-Current Assets</u>
Other non-current assets
Total Financial Assets
Financial Liabilities
<u>Current Liabilities</u>
Trade payables
Other payables
Third parties
Accrued expenses
<u>Current maturities of long-term liabilities:</u>
Long-term bank loans
Lease liabilities

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

36. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Nilai wajar instrumen keuangan (lanjutan)

	2022	
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value
Liabilitas Keuangan		
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Utang bank - jangka panjang	214.000.000.000	214.000.000.000
Liabilitas sewa	896.629.938	896.629.938
Jumlah Liabilitas Keuangan	275.646.198.262	275.646.198.262

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan ditentukan berdasarkan jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan dalam transaksi ini antara pihak-pihak yang berkeinginan (*willing parties*) dan bukan merupakan penjualan yang dipaksakan atau likuidasi.

Instrumen keuangan yang disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dicatat sebesar nilai wajar, atau disajikan dalam jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal.

Metode dan asumsi berikut ini digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap kelompok instrumen keuangan yang praktis untuk memperkirakan nilai tersebut:

Manajemen menetapkan bahwa nilai wajar aset dan liabilitas jangka pendek diasumsikan sama dengan nilai tercatatnya karena akan jatuh tempo dalam waktu singkat.

Manajemen menetapkan bahwa nilai wajar aset dan liabilitas keuangan jangka panjang yang tidak memiliki kuotasi harga di pasar aktif dan/atau nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal adalah kurang lebih sebesar nilai tercatatnya.

Nilai wajar utang bank panjang mendekati nilai tercatat karena tingkat suku bunganya dinilai ulang secara berkala.

Nilai tercatat liabilitas sewa diukur sebesar nilai kini dari pembayaran kontraktual lessor selama masa sewa, dengan tingkat diskonto yang ditentukan dengan mengacu pada tarif implisit dalam sewa kecuali hal ini tidak dapat segera ditentukan, dalam hal ini, bunga pinjaman inkremental Grup digunakan saat dimulainya sewa.

36. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)

Fair value of financial instruments (continued)

	2022	
	Nilai Tercatat/ Carrying Value	Nilai Wajar/ Fair Value
Financial Liabilities		
<u>Non-current Liabilities</u>		
Long-term liabilities - net of current maturities:		
Long-term bank loans	214.000.000.000	214.000.000.000
Lease liabilities	896.629.938	896.629.938
Total Financial Liabilities	275.646.198.262	275.646.198.262

The fair values of the financial assets and liabilities are determined based on the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced sale or liquidation.

Financial instruments presented in the consolidated statements of financial position are carried at fair value, otherwise, they are presented at carrying amounts as either these are reasonable approximation of fair values or their fair values cannot be reliably measured.

The following methods and assumptions were used to estimate the fair value of each class of financial instrument for which it is practicable to estimate such value:

Management has determined that the fair values of short-term financial assets and liabilities are assumed to be the same as their carrying amounts due to their short-term maturities.

Management has determined that the fair values of longterm financial assets and liabilities which do not have quoted prices in active markets and/or fair value cannot be measured reliably are reasonably approximate their carrying amounts.

Fair value of the long-term bank loan approximated their carrying value because their interest rates are frequently repriced.

Lease liabilities are measured at the present value of the contractual payments due to the lessor over the lease term, with the discount rate determined by reference to the rate implicit in the lease unless this is not readily determinable, in which case, the Group's incremental borrowing rate on commencement of the lease is used.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING

Perusahaan

- a. Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 81 tanggal 26 Oktober 2016, Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama untuk mengembangkan lahan di desa Domas, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, luas lahan sebesar 13,88 ha. Kerjasama operasi dilakukan dengan mitra usaha PT Abdael Nusa dengan nama JO Jaya Abdael dan nama proyek Grand Sunrise. Operasi bersama tersebut dikelola secara terpisah melalui badan pengelola operasi bersama (BP KSO). Kegiatan operasional badan pengelola dilaksanakan oleh perwakilan dari Perusahaan. Laba atau rugi dari operasi akan didistribusikan dengan persentase sebesar 65% untuk Perusahaan dan 35% untuk PT Abdael Nusa. Perjanjian ini berlaku selama 5 tahun sampai dengan 26 Oktober 2021 dan telah diperpanjang kembali sampai dengan tanggal 26 Oktober 2026.

Informasi tambahan sehubungan dengan operasi bersama pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

Company

- a. Based on Notarial Deed of Julia Seloadji, S.H., No. 81 dated October 26, 2016, the Company entered into a joint operation agreement for land development in Domas Village, Kabupaten Gresik, East Java Province for land area of 13,88 ha. These joint operations are conducted with business partner PT Abdael Nusa under the name JO Jaya Abdael with the project name as Grand Sunrise. These joint operations are managed separately through the joint operations management agency (BP KSO). The operational activities of the governing body are carried out by the representatives of the Company. Operating profit or loss will be distributed as 65% for the Company and 35% for PT Abdael Nusa. The agreement is valid for 5 years which will be until October 26, 2021 and has been extended up to October 26, 2026.

Additional Information with respect to joint operations as at December 31, 2023 and 2022 and for the years then ended:

	2023				
	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	Jumlah Pendapatan/ Total Revenue	Laba Bersih/ Net Income	
JO Jaya Abdael	62.026.813.338	17.105.545.315	23.068.807.867	(1.491.622.852)	JO Jaya Abdael
	2022				
	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	Jumlah Pendapatan/ Total Revenue	Laba Bersih/ Net Income	
JO Jaya Abdael	64.629.976.288	16.217.085.413	31.431.933.722	273.284.339	JO Jaya Abdael

- b. Pada tanggal 1 Oktober 2020, Perusahaan menandatangani perjanjian sewa dengan PT Tancorp Abadi Nusantara untuk 1 unit kantor voza premium office yang terletak di gedung voza premium office lantai 33. Jangka waktu perjanjian sewa tersebut dimulai sejak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025, dengan nilai sewa sebesar Rp 13.878.000.000. Pada tahun 2023 dan 2022, jumlah pendapatan jasa sewa masing-masing adalah sebesar Rp 2.523.272.724 dan Rp 2.523.272.724 dicatat sebagai bagian dari akun "Pendapatan usaha - pendapatan sewa" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- c. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Grup menyewakan beberapa tanah dan bangunan kepada PT Sariguna Primatirta Tbk dengan masa sewa 5 tahun yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara 2 Desember 2023 sampai dengan 2 Desember 2028 dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
- d. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Perusahaan menyewakan bangunan kepada PT Voda Indonesia dengan masa sewa 3 tahun, terakhir diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2028.

- b. On October 1, 2020, the Company signed a lease agreement with PT Tancorp Abadi Nusantara for 1 unit office voza premium office located in tower voza premium office 33th floor. The term of lease agreement is starts from January 1 2021 until December 31, 2025. With the price amounting to Rp 13.878.000.000. In 2023 and 2022, total revenue from rent amounted to Rp 2,523,272,724 and Rp 2,523,272,724, respectively recorded as part of the "Revenues - Revenue from rent" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.
- c. Based on the lease agreement, the Group leases several land and buildings to PT Sariguna Primatirta Tbk, with a rental period of 5 years that will expire on various dates between December 2, 2023 until December 2, 2028 and can be extended according to the second party agreement.
- d. Based on the lease agreement, the Company leases the building to PT Voda Indonesia with a rental period of 3 years with the latest extension until December 31, 2028.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak

PT Tanrise Indonesia (TI)

- a. Pada tanggal 8 Juli 2013, DVI, Entitas Anak TI, menandatangani Kontrak Kerjasama Pengelolaan Hotel yang berlokasi di Jalan HR. Muhammad No. 31, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya dengan PT Tanly International Manajemen (TIM). Dalam perjanjian tersebut, kedua pihak setuju untuk bekerja sama dalam mengelola hotel, dimana DVI bertindak sebagai pengelola dan TIM bertindak sebagai pemberi jasa manajemen. DVI wajib membayar imbalan jasa sebesar 2% dari pendapatan kotor dan persentase proporsional dari laba kotor operasional sejak November 2016. Pada tahun 2023 dan 2022, jumlah beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 2.370.194.689 dan Rp 1.948.212.504 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pada tahun 2023 dan 2022, jumlah beban insentif masing-masing sebesar Rp 1.361.297.073 dan Rp 1.199.033.996 dicatat sebagai bagian dari akun "Lain-lain - bersih" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- b. Berdasarkan perjanjian pengelolaan sewa unit kondotel Vasa Surabaya antara DVI, Entitas Anak TI, dengan pemilik kondotel, DVI akan melakukan pembagian pendapatan sewa kepada pemilik kondotel berdasarkan persentase yang telah ditentukan setelah semua pendapatan bersih kondotel yang diperoleh dari hasil sewa unit-unit kondotel dikurangi dengan seluruh biaya operasional. Pembagian ini akan dilakukan setiap tahun dimulai dari periode tahun sejak tanggal pembukaan resmi kondotel, kecuali terdapat kerugian pada periode tersebut.
- c. Pada tanggal 16 Desember 2019, TI menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. TI menyewakan unit kantor Voza Premium Office dengan harga sewa sebesar Rp 3.641.040.000 dalam jangka waktu 3 tahun dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 15 Desember 2025. Pada tahun 2023 dan 2022, jumlah pendapatan sewa masing-masing adalah sebesar Rp 1.155.094.277 dan Rp 1.112.540.000 dicatat sebagai bagian akun "Pendapatan sewa" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.
- d. Pada tanggal 4 Januari 2021, TI menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan PT Target Prima Properti, pihak berelasi. PT Target Prima Properti akan memberikan jasa manajemen kepada Perusahaan. Pada tahun 2023 dan 2022, jumlah beban jasa manajemen masing-masing adalah sebesar Rp 1.252.726.713 dan Rp 1.080.000.000 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.
- e. Pada tanggal 1 Juli 2022, TI menandatangani perjanjian sewa menyewa dengan PT Sentralsari Primasentosa (pihak berelasi). TI menyewakan unit kantor Voza Premium Office dalam jangka waktu 6 bulan dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2028.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Subsidiaries

PT Tanrise Indonesia (TI)

- a. On July 8, 2013, DVI, a subsidiary of TI entered into a Hotel Management Cooperation Agreement with PT Tanly International Management (TIM) for a hotel located in HR. Muhammad Street No. 31, Putat Gede, Sukomanunggal, Surabaya. Under the agreement, both parties agreed to work together in managing the hotel, whereby DVI acts as a manager while TIM act as a management service provider. DVI is required to pay a service fee of 2% of gross profit and a proportionate percentage of operational gross profit since November 2016. In 2023 and 2022, total management service fees amounted to Rp 2,370,194,689 and Rp 1,948,212,504, respectively, recorded as part of the "General and administrative expenses - management services" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. In 2023 and 2022, total incentive expense amounted to Rp 1,361,297,073 and Rp 1,199,033,996, respectively, recorded as part of the "Others - net" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.
- b. Based on Vasa Surabaya condotel unit rental agreement with DVI, a subsidiary of TI, and the condotel owners, DVI will divide rental income to the condotel owners based on a predetermined percentage after all income obtained from the rental of condotel units is reduced by all operational costs. This distribution will be carried out every year starting from the year period of condotel's official opening date, unless there is a loss in that period.
- c. On December 16, 2019, TI sign lease agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. TI leases Voza Premium Office with total value amounting to Rp 3,641,040,000 with lease term of 3 years and extended until December 15, 2025. In 2023 and 2022, the total rent revenue amounted to Rp 1,155,094,277 and Rp 1,112,540,000, respectively was recorded as part of "Revenue from rent" in the consolidated statements of financial position.
- d. On January 4, 2021, TI entered into a contract agreement with PT Target Sukses Properti, a related party, wherethe latter will provide management services to TI. In 2023 and 2022, the total cost of management services amounted to Rp 1,252,726,713 and Rp 1,080,000,000, respectively, recorded as part of the "General and administrative expenses - management services account" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.
- e. On July 1, 2022, TI sign lease agreement with PT Sentralsari Primasentosa (related party). TI leases Voza Premium Office with lease term of 6 month and will expire on December 31, 2022 and extended until December 31, 2028.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Melindo Millenium Makmur (MEL)

- a. Pada tanggal 2 Februari 2018, MEL menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai kesepakatan MEL dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk MEL. Sebagai kompensasinya, MEL akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *incentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Incentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Incentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Incentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- Central Support Fee 3% dari Pendapatan.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp 545.332.407 dan Rp 423.922.890 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

- a. Pada tanggal 3 Oktober 2014, SPI menandatangani perjanjian sewa menyewa 8 unit bangunan ruko yang terletak di Desa Banjararum, Desa Singosari, dengan PT Royal Realty. Jangka waktu perjanjian sewa tersebut selama 5 tahun dan akan berakhir pada tanggal 2 Oktober 2020 dan telah diperpanjang sampai tanggal 31 Desember 2025.
- b. Pada tanggal 2 Januari 2018, SPI menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SPI dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk SPI. Sebagai kompensasinya, SPI akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan *incentive fee*, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- *Incentive fee* 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- *Incentive fee* 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- *Incentive fee* 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Subsidiaries (continued)

PT Melindo Millenium Makmur (MEL)

- a. In February 2, 2018, MEL signed a Hotel Management agreement with PT Tanly Wisata Indonesia (TWI) for a period of 10 years, and can be extended automatically according to MEL agreement with TWI. In accordance with the Hotel Management agreement, TWI agreed to provide hotel management services for MEL. As a compensation, MEL will pay for hotel management services fees which are determined at:

- Base fee of 2% from revenues
- Not given an incentive fee, if the the Gros Profit Hotel (GOP) is under 30%.
- Incentive fee of 5%, if the Gross Profit Hotel (GOP) of 30%-35%.
- Incentive fee of 6%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 35%-40%
- Incentive fee of 7%, if the Gross Provide Hotel (GOP) of more than 40%.
- Central Support fee of 3% from Revenue

Total amount of management services charged in 2023 and 2022 amounted to Rp 545,332,407 and Rp 423,922,890, respectively and recorded in "General and Administrative Expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)

- a. On October 3, 2014, SPI signed a lease agreement for 8 unit a shop building unit located in Banjararum Village, Singosari Village, with PT Royal Realty. The term of the lease agreement is 5 years and will expire on October 2, 2020 and extended until December 31, 2025.
- b. In January 2, 2018, SPI signed a Hotel Management agreement management hotel with PT Tanly Wisata Nusantara (TWN) for a period of 10 years, and can be extended automatically according to SPI agreement with TWN. TWN agreed to provide hotel management services for SPI. As compensation, SPI will pay for hotel management services which are determined at:

- Base fee of 2% from revenues
- Not given an incentive fee, if the Gros Profit Hotel (GOP) is under 30%.
- Incentive fee of 5%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 30%-35%.
- Incentive fee of 6%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 35%-40%
- Incentive fee of 7%, if the Gross Provide Hotel (GOP) is more than 40%.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI) (lanjutan)

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp 506.389.630 dan Rp 499.587.628 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Belindo Bintang Buana (BBB)

- a. Pada tanggal 2 Januari 2018, BBB menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Nusantara (TWN). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan BBB dengan TWN. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWN setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk BBB. Sebagai kompensasinya, BBB akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan incentive fee, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- Incentive fee 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- Incentive fee 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- Incentive fee 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 206.388.976 dan Rp 147.453.468 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)

- a. Pada tanggal 2 Januari 2018, SMMA menandatangani perjanjian Pengelolaan Hotel dengan PT Tanly Wisata Indonesia (TWI). Jangka waktu perjanjian Pengelolaan Hotel selama 10 tahun, serta dapat diperpanjang secara otomatis sesuai dengan kesepakatan SMMA dengan TWI. Sesuai dengan perjanjian Pengelolaan Hotel, TWI setuju untuk memberikan jasa-jasa pengelolaan hotel untuk SMMA. Sebagai kompensasinya, SMMA akan membayarkan jasa pengelolaan hotel yang ditentukan sebesar:

- Base Fee sebesar 2% dari Pendapatan.
- Tidak diberikan incentive fee, jika Laba Kotor Hotel (GOP) kurang dari 30%.
- Incentive fee 5%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 30% - 35%.
- Incentive fee 6%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) 35% - 40%.
- Incentive fee 7%, jika Laba Kotor Hotel (GOP) lebih dari 40%.
- Central Support Fee 3% dari Pendapatan.

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Subsidiaries (continued)

PT Solaris Pratama Indonesia (SPI) (continued)

The amount of management services charged in 2023 and 2022 amounted to Rp 506,389,630 and Rp. 499,587,628, respectively and recorded in "General and administrative expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

PT Belindo Bintang Buana (BBB)

- a. In January 2, 2018, BBB signed a Hotel Management agreement management hotel with PT Tanly Wisata Nusantara (TWN) for a period of 10 years, and can be extended automatically according to BBB agreement with TWI. In accordance with the Hotel Management agreement, TWI agreed to provide hotel management services for BBB. As a compensation, BBB will pay for hotel management services which are determined at:

- Base fee of 2% from revenues
- Not given incentive fee, if the the Gros Profit Hotel (GOP) is under 30%.
- Incentive fee of 5%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 30%-35.
- Incentive fee of 6%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 35%-40%
- Incentive fee of 7%, if the Gross Provide Hotel (GOP) is more than 40%.

Total amount of management services charged in 2023 and 2022 amounted to Rp 206,388,976 and Rp 147,453,468, respectively are recorded in general and administrative expenses account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)

- a. On January 2, 2018, SMMA signed a Hotel Management agreement with PT Tanly Wisata Indonesia (TWI) a period of 10 years, and can be extended automatically according to SMMA agreement with TWI. In accordance with the Hotel Management agreement, TWI agreed to provide hotel management services for SMMA. As compensation, SMMA will pay for hotel management services which are determined at:

- Base fee of 2% from revenues
- Not given incentive fee, if the the Gros Profit Hotel (GOP) is under 30%.
- Incentive fee of 5%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 30%-35.
- Incentive fee of 6%, if the Gross Profit Hotel (GOP) is 35%-40%
- Incentive fee of 7%, if the Gross Provide Hotel (GOP) is more than 40%.
- Central Support fee of 3% from Revenue

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

37. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA) (lanjutan)

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2023 dan 2022, masing-masing sebesar Rp 729.577.949 dan Rp 551.247.736 dan dicatat dalam akun beban umum dan administrasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)

- a. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 7 Januari 2019, BTG menyewakan sebidang tanah di Komplek Tanrise City, Jember, Jalan Hayam Wuruk No. 151 kepada PT Megadepo Indonesia (pihak berelasi) dengan periode sewa dari tanggal 1 Januari 2019 sampai 1 Januari 2040.

PT Megadepo Indonesia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan pembangunan dan pengelolaan bangunan serta mengalihkan bangunan tersebut kepada BTG setelah 20 tahun pada masa akhir perjanjian dan setelahnya bangunan yang telah dibangun oleh PT Megadepo Indonesia menjadi milik BTG.

PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)

- a. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 20 September 2021, TJI menyewakan sebidang tanah di jalan pengganti No. 100 kepada PT Sentralsari Primasentosa (pihak berelasi) dengan periode sewa dari tanggal 5 Juli 2021 sampai 31 Desember 2022, dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2028.
- b. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 20 September 2021, TJI menyewakan bangunan yang terletak di komplek pergudangan Tritan Point Banyu Urip Blok A-01 kepada PT Sentralsari Primasentosa (pihak berelasi) dengan periode sewa dari tanggal 2 Mei 2021 sampai 31 Desember 2022, dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Desember 2028.

38. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

a. Aktivitas Non - Kas

Informasi pendukung laporan arus kas konsolidasian sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Penambahan Aset real estat melalui reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah	60.718.820.051	-
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari properti investasi	50.009.273.774	-
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi dari persediaan - aset real estat	33.763.896.440	29.451.729.723

37. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

Subsidiaries (continued)

PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA) (continued)

Total amount of management services charged in 2023 and 2022 amounted to Rp 729.577.949 and Rp 551.247.736, respectively are recorded in "General and Administrative Expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)

- a. Based on the lease agreement on January 7, 2019, the Company leases a parcel of land in the Tanrise City Complex, Jember, Jalan Hayam Wuruk No. 151 to PT Megadepo Indonesia (related parties) with a rental period from January 1, 2019 to January 1, 2040.

PT Megadepo Indonesia has the right and obligation to carry out building management and development and transfer the building to BTG after 20 years at the end of the agreement and after that the building that has been built by PT Megadepo Indonesia becomes the property of BTG.

PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)

- a. Based on the lease agreement on September 20, 2021, TJI leases a parcel of land in the Jalan pengganti No. 100 to PT Sentralsari Primasentosa (related parties) with a rental period from July 5, 2021 to December 31, 2022. and extended until December 31, 2028.
- b. Based on the lease agreement on September 20, 2021, TJI leases a building located at Tritan Point Banyu Urip warehouse Complex block A-01 to PT Sentralsari Primasentosa (related parties) with a rental period from May 2, 2021 to December 31, 2022. and extended until December 31, 2028.

38. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR CASH FLOW

a. Non-Cash activities

Supporting information for the consolidated statements of cash flows relating to activities that do not affect the cash flows are as follows:

	2023	2022
Addition of real estate assets through reclassification from advance for purchase of land	60.718.820.051	-
Addition of fixed assets through reclassification from investment properties	50.009.273.774	-
Addition of investment properties through reclassification from inventories - real estate assets	33.763.896.440	29.451.729.723

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)**

38. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS

a. Aktivitas Non - Kas (lanjutan)

	2023	2022
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi dari aset tetap	25.095.304.377	-
Penambahan persediaan - aset real estat melalui reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya - uang muka kontraktor	9.993.290.475	6.638.443.818
Penambahan persediaan aset real estat melalui reklasifikasi dari Aset tetap	1.102.693.296	-
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya - uang muka pembelian aset tetap	966.363.452	556.809.204
Penambahan persediaan aset real estat melalui reklasifikasi dari properti investasi	442.823.490	777.107.499
Penambahan aset hak guna melalui liabilitas sewa	29.560.983	1.034.634.408
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi dari properti investasi - aset dalam penyelesaian	-	1.913.053.303

b. Rekonsiliasi utang neto

2023				
Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus kas/ Cash flow	Transaksi non-kas/ Non-cash transaction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank jangka pendek	-	294.698.805.085	-	294.698.805.085
Utang bank jangka panjang	230.000.000.000	6.000.000.000	-	236.000.000.000
Liabilitas sewa	1.265.699.509	(378.346.794)	29.560.983	916.913.698
Jumlah	231.265.699.509	300.320.458.291	29.560.983	531.615.718.783
2022				
Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus kas/ Cash flow	Transaksi non-kas/ Non-cash transaction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank jangka panjang	208.415.364.583	21.584.635.417	-	230.000.000.000
Liabilitas sewa	621.836.774	(390.771.673)	1.034.634.408	1.265.699.509
Jumlah	209.037.201.357	21.193.863.744	1.034.634.408	231.265.699.509

Short-term bank loans
Long-term bank loans
Lease Liabilities

Total

39. REKLASIFIKASI AKUN

Akun berikut ini dalam laporan keuangan konsolidasian tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023:

Dari/From	Menjadi/To	Jumlah/Amount
Uang muka pembelian tanah/ Advance for purchase of land	Persediaan - aset real estat -aset tidak lancar/ Inventories - Real estate assets - non-current asset	5.214.925.000

38. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR CASH FLOW

b. Non-Cash activities (continued)

Addition of investment properties through reclassification from fixed assets
Addition of inventories - real estate assets through reclassification from other non-current assets - advances to contractor
Addition of inventories - real estate assets through reclassification from fixed asset
Addition of fixed assets through reclassification from other non-current assets - advance for purchase of fixed assets
Addition of inventories - real estate assets through reclassification from investment properties
Addition of right-of-use assets through lease liabilities
Addition of investment properties through reclassification from investment properties - asset in progress

b. Net debt reconciliation

39. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Certain accounts in consolidated financial statements for the year ended December 31, 2022 has been reclassified to conform with the presentation of accounts in the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2023:

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(DISAJIKAN DALAM RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS AT DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
(EXPRESSED IN RUPIAH, UNLESS OTHERWISE STATED)

39. REKLASIFIKASI AKUN (lanjutan)

Dari/From
Persediaan - Aset real estat - bangunan dalam penyelesaian/ <i>Inventories - Real estate assets - buildings under constructions</i>
Persediaan - Aset real estat - tanah yang sedang dikembangkan/ <i>Inventories - Real estate assets – land under development</i>
Persediaan - Aset real estat - tanah yang sedang dikembangkan/ <i>Inventories - Real estate assets – land under development</i>

39. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS (continued)

Menjadi/To	Jumlah/Amount
Persediaan - aset real estat - tanah yang sedang dikembangkan/ <i>Persediaan - real estate assets - land under development</i>	958.943.929
Persediaan - aset real estat - tanah yang belum dikembangkan/ <i>Persediaan - real estate assets - land not yet developed</i>	7.558.040.228
Persediaan - aset real estat - bangunan dalam penyelesaian/ <i>Persediaan - real estate assets - buildings under construction</i>	6.843.672.909

40. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DISAHKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2024

- Sejalan dengan pengesahan Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia, DSAK-IAI menyetujui perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang mengatur penomoran PSAK dan ISAK. Hal ini bertujuan untuk membedakan antara PSAK dan ISAK yang diadopsi dari International Financial Reporting Standards (IFRS) dan yang tidak. Perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia, yang akan berlaku efektif pada 1 Januari 2024, tidak akan mempengaruhi isi masing-masing PSAK dan ISAK.
- Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang liabilitas jangka panjang dengan kovenan.
- Amendemen PSAK 73 "Sewa" tentang sewa pada transaksi jual dan sewa-balik.
- Amendemen PSAK 1 "Penyajian Laporan Keuangan" tentang liabilitas diklasifikasikan sebagai jangka pendek atau jangka panjang;

Berlaku efektif pada atau setelah 1 Januari 2025

- PSAK 74 "Kontrak Asuransi".
- Amendemen PSAK 74 "Kontrak Asuransi" tentang penerapan awal PSAK 74 dan PSAK 71 - informasi komparatif.

Grup sedang mengevaluasi dan belum menentukan dampak dari standar akuntansi yang baru dan diamandemen ini terhadap laporan keuangan konsolidasian.

40. ACCOUNTING STANDARDS ISSUED BUT NOT YET EFFECTIVE

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standards and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Effective beginning on or after January 1, 2024

- In line with the ratification of the Indonesian Financial Reporting Standards Framework, DSAK-IAI approved the change in the Indonesian Financial Reporting Standards nomenclature which regulates the numbering of PSAK and ISAK. This aims to differentiate between PSAK and ISAK which are adopted from International Financial Reporting Standards (IFRS) and to those which are not. The change in the Indonesian Financial Reporting Standards nomenclature, which will become effective on January 1, 2024, will not affect the contents of each PSAK and ISAK.
- Amendments to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" regarding to noncurrent liabilities with covenants.
- Amendments to PSAK 73 "Lease" regarding to leases on sale and leaseback.
- Amendments to PSAK 1 "Presentation of Financial Statements" regarding the classification of liabilities as current or non current;

Effective beginning on or after January 1, 2025

- PSAK 74 "Insurance Contracts".
- The amendments to PSAK 74 "Insurance Contract" about initial application of PSAK 74 and PSAK 71 - comparative information.

The Group are presently evaluating and have not yet determined the effects of these new and amended accounting standards on the consolidated financial statements.

2023

ANNUAL REPORT

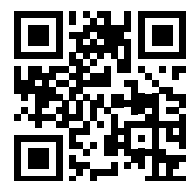


TANRISE
PROPERTY

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK

Voza Tower, 32nd Floor
Jl. HR. Mohammad No.31
Sukomanunggal, Kota Surabaya,
Jawa Timur 60189 – Indonesia

Phone. **031 2971 0900**



www.tanrise.com