

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

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2025  
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

***CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS AT DECEMBER 31, 2025  
AND FOR THE YEAR THEN ENDED  
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

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 2025  
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK AND  
ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS AT DECEMBER 31, 2025  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

	<b>Halaman/ Pages</b>	
<b>Daftar Isi</b>		<b>Table of Contents</b>
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 3	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	4 - 5	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 - 113	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

\*\*\*\*\*

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
TANGGAL 31 DESEMBER 2025  
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, 2025  
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

*I, the undersigned:*

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

1. Name : Budi Agusti  
Office Address : Jalan Raya Ahmad Yani No. 41-43  
Gendangan, Sidoarjo, Jawa Timur  
Position : President Director
1. 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 dan Entitas Anaknya;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa 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 dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa 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 dan Entitas Anaknya.

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa and its Subsidiaries;*
2. *The consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa 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 and its Subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;*  
b. *The consolidated financial statements of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa 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 and its Subsidiaries.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Sidoarjo, 25 Maret 2026/March 25, 2026  
Atas nama dan mewakili Direksi/For and on behalf of the Board of Directors

**Budi Agusti**  
(Direktur Utama/President Director)

**Go Herliani Prayogo**  
(Direktur Keuangan/Finance Director)



*The original report included herein is in the Indonesian Language.*

**Laporan Auditor Independen****Independent Auditor's Report**

Laporan No. 00124/2.0851/AU.1/03/1842-2/1/III/2026

Report No. 00124/2.0851/AU.1/03/1842-2/1/III/2026

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

*The Shareholders, Boards of Commissioners and Directors*

**PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk**

**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 2025, 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, 2025, 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 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan 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, 2025, 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.

## Halaman 2

### Hal Audit Utama

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

#### Penilaian dan klasifikasi persediaan - aset real estat

Lihat Catatan 3m. Informasi Kebijakan Akuntansi Material - Aset Real Estat, Catatan 4. Pertimbangan Kritis Akuntansi dan Sumber Utama Ketidakpastian Estimasi dan Catatan 8. Persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jumlah persediaan - aset real estat Grup adalah sebesar Rp 1.722.060.462.201 yang mencakup 48,89% 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 910.382.210.046, tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 110.568.775.881 dan bangunan dalam penyelesaian sebesar Rp 39.718.668.100, sedangkan tanah yang belum dikembangkan sebesar Rp 654.544.135.265 dan bangunan dalam penyelesaian sebesar Rp 6.846.672.909 diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Sesuai dengan Catatan 3m. Informasi Kebijakan Akuntansi Material - Aset Real Estate, aset real estat dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, 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 neto 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 neto. Selanjutnya, jika terdapat risiko 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.

## Page 2

### Key Audit Matter

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 3m. Material Accounting Policy Information - Real Estate Assets, Note 4. Critical Accounting Judgments and Key Sources of Estimation Uncertainty and Note 8. Inventories.

As at December 31, 2025, the Group's inventories - real estate assets amounted to Rp 1,722,060,462,201, which accounted for approximately 48.89% 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 910,382,210,046, land under development amounted to Rp 110,568,775,881 and buildings under constructions amounted to Rp 39,718,668,100, while land not yet developed amounted to Rp 654,544,135,265 and buildings under constructions amounted to Rp 6,846,672,909 were classified as noncurrent asset.

Refer to Note 3m. Material Accounting Policy Information - Real Estate Assets, real estat 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.

### Halaman 3

#### Hal Audit Utama (lanjutan)

##### Bagaimana audit kami merespons Hal Audit utama

- Kami telah memperoleh rincian persediaan - aset real estat dan mencocokkan nilainya dengan yang tercatat pada laporan keuangan konsolidasian.
- 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 8. Persediaan atas laporan keuangan konsolidasian telah sesuai dengan persyaratan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia.

### Page 3

#### Key Audit Matter (continued)

##### 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 statements.*
- *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 8. 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.

#### Halaman 4

##### Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan pada tanggal 31 Desember 2025 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 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.

#### Page 4

##### Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the annual report as at December 31, 2025 and for the year then ended, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The annual report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information, and accordingly, 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 Consolidated Financial Statements

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

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

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

The original report included herein is in the Indonesian Language.

## Halaman 5

### 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, merancang 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 merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas efektivitas pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

## Page 5

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

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

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

## Halaman 6

### Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)

- 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.

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.

## Page 6

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)

- *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.*

*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.*

**Halaman 7****Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama 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.

**Page 7*****Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)***

*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe 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.*

**Teramihardja, Pradhono & Chandra****Ujang Suryana, Ak., CA., CPA**

Izin Akuntan Publik/Licence of Public Accountant No. AP.1842

**25 Maret 2026/March, 25 2026**

00124

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
As at December 31, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	5	157.457.165.079	258.277.639.668	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - neto	6, 33	22.033.321.280	12.209.257.370	Trade receivables - net
Piutang lain-lain	7	6.038.244.679	2.718.005.154	Other receivables
Persediaan				Inventories
Hotel	8	3.930.372.047	4.138.309.695	Hotel
Aset real estat	8	1.060.669.654.027	1.078.923.874.124	Real estate assets
Uang muka dan biaya dibayar di muka	9	5.802.299.673	3.782.869.649	Advances and prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	19	9.926.107.439	9.419.429.720	Prepaid taxes
Investasi saham jangka pendek	10	239.130.390.000	117.356.000.000	Short-term shares investment
Jumlah Aset Lancar		<u>1.504.987.554.224</u>	<u>1.486.825.385.380</u>	Total Current Assets
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Investasi saham jangka panjang	10	9.528.733.412	10.155.847.277	Long-term shares investment
Investasi pada entitas asosiasi	10	592.836.701.991	598.257.866.440	Investment in associates
Tanah yang belum dikembangkan	8	661.390.808.174	580.238.895.234	Land not yet developed
Properti investasi - neto	11	313.197.070.935	282.725.231.849	Investment properties - net
Aset tetap - neto	12	397.311.784.598	416.515.089.871	Fixed assets - net
Uang muka pembelian tanah	13	5.628.600.000	12.701.699.956	Advance for purchase of land
Aset takberwujud - neto	14	4.251.350.515	5.372.945.331	Intangible assets - net
Aset tidak lancar lainnya	15	33.412.366.169	29.272.551.198	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>2.017.557.415.794</u>	<u>1.935.240.127.156</u>	Total Non-Current Assets
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><b>3.522.544.970.018</b></u>	<u><b>3.422.065.512.536</b></u>	<b>TOTAL ASSETS</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Tanggal 31 Desember 2025  
(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, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS</b>				<b>LIABILITIES</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka pendek	16	427.464.974.321	344.749.646.431	<i>Short-term bank loans</i>
Utang usaha - pihak ketiga	17	45.058.453.669	31.490.423.177	<i>Trade payables - third parties</i>
Utang lain-lain - pihak ketiga		7.857.031.597	10.922.616.046	<i>Other payables - third parties</i>
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	18, 33	51.987.589.939	35.503.241.281	<i>Advances on sales and unearned revenue</i>
Utang pajak	19	6.244.951.675	6.115.338.050	<i>Taxes payable</i>
Biaya masih harus dibayar	20	11.954.087.208	7.725.739.511	<i>Accrued expenses</i>
Penyisihan untuk penggantian perabot dan perlengkapan hotel serta kesejahteraan dan pendidikan		1.680.429.554	1.518.260.841	<i>Provision for replacement of hotel's furnitures and equipments, welfare and education</i>
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				<i>Current maturities of long-term liabilities:</i>
Liabilitas sewa	21	400.876.409	387.747.983	<i>Lease liabilities</i>
Utang bank jangka panjang	16	46.807.002.840	39.802.930.216	<i>Long-term bank loans</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>599.455.397.212</u>	<u>478.215.943.536</u>	<i>Total Current Liabilities</i>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima di muka	18	9.353.073.865	149.958.308.245	<i>Advances on sales and unearned revenue</i>
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				<i>Long-term liabilities - net of current maturities:</i>
Liabilitas sewa	21	818.138.584	1.195.700.570	<i>Lease liabilities</i>
Utang bank jangka panjang	16	137.371.342.157	184.154.319.784	<i>Long-term bank loans</i>
Liabilitas imbalan kerja	22	453.620.944	546.414.684	<i>Employee benefits liabilities</i>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>147.996.175.550</u>	<u>335.854.743.283</u>	<i>Total Non-Current Liabilities</i>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u><b>747.451.572.762</b></u>	<u><b>814.070.686.819</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Tanggal 31 Desember 2025  
(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, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Perusahaan</b>				<b>Equity Attributable to the Owners of the Company</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham				Share capital - 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	23	1.094.500.000.000	1.094.500.000.000	Issued and fully paid - 10,945,000,000 shares
Tambahan modal disetor	24	567.896.856.655	567.896.856.655	Additional paid-in capital
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali		19.454.145.527	20.447.075.261	Differences arising from changes in equity of Subsidiaries and transactions effect with non-controlling interest
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya untuk dana cadangan umum	25	10.200.000.000	8.200.000.000	Appropriated for general reserve
Belum ditentukan penggunaannya		494.668.115.701	409.542.889.501	Unappropriated
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada Pemilik Perusahaan		<u>2.186.719.117.883</u>	<u>2.100.586.821.417</u>	Total equity attributable to owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	26	588.374.279.373	507.408.004.300	Non-controlling interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b><u>2.775.093.397.256</u></b>	<b><u>2.607.994.825.717</u></b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b><u>3.522.544.970.018</u></b>	<b><u>3.422.065.512.536</u></b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal  
31 Desember 2025  
(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, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>PENDAPATAN</b>	27, 33	410.719.479.745	365.587.667.602	<b>REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	28	(214.480.823.719)	(179.070.549.491)	<b>COST OF REVENUES</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>196.238.656.026</b>	<b>186.517.118.111</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
<b>Beban Usaha</b>				<b>Operating Expense</b>
Beban penjualan	29	(21.461.038.068)	(25.143.517.623)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	30	(88.882.133.708)	(114.712.065.795)	General and administrative expenses
<b>Total Beban Usaha</b>		<b>(110.343.171.776)</b>	<b>(139.855.583.418)</b>	<b>Total Operating Expense</b>
<b>Labanya Usaha</b>		<b>85.895.484.250</b>	<b>46.661.534.693</b>	<b>Operating Income</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>				<b>OTHER INCOME (EXPENSE)</b>
Beban keuangan	31	(21.468.073.293)	(19.287.140.380)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	10	23.412.833.174	23.914.178.663	Share in net profit of Associates - net
Pendapatan bunga		10.746.097.514	12.875.646.402	Interest income
Selisih keuntungan (kerugian) efek portofolio - neto	10	4.982.683.631	(17.749.974.032)	Difference in gain (loss) of portfolio securities - net
Lain-lain - neto	32	2.329.746.122	(95.302.270)	Others - net
Penghasilan (beban) lain-lain - neto		20.003.287.148	(342.591.617)	Others income (expense) - net
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>105.898.771.398</b>	<b>46.318.943.076</b>	<b>PROFIT BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX EXPENSE</b>
Pajak final	19	(10.251.396.165)	(9.029.897.826)	Final tax
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>95.647.375.233</b>	<b>37.289.045.250</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX EXPENSE</b>
Pajak kini	19	(3.434.092.658)	(2.482.334.971)	Current tax
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<b>92.213.282.575</b>	<b>34.806.710.279</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN (KERUGIAN) KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				<b>Item that will not be reclassified subsequently to profit or loss</b>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	22	(67.780.823)	81.622.304	Remeasurement of employee benefit liabilities
Penghasilan (kerugian) komprehensif lain tahun berjalan		(67.780.823)	81.622.304	Other comprehensive income (loss) for the year
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>92.145.501.752</b>	<b>34.888.332.583</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>

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)  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal  
31 Desember 2025  
(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, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Profit for the year attributable to:</b>
Pemilik Perusahaan		87.194.578.466	37.349.059.658	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali	26	5.018.704.109	(2.542.349.379)	Non-controlling interest
<b>JUMLAH</b>		<b>92.213.282.575</b>	<b>34.806.710.279</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Total penghasilan komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				<b>Total comprehensive income for the year attributable to:</b>
Pemilik Perusahaan		87.125.226.200	37.402.779.740	Owners of the Company
Kepentingan nonpengendali		5.020.275.552	(2.514.447.157)	Non-controlling interest
<b>JUMLAH</b>		<b>92.145.501.752</b>	<b>34.888.332.583</b>	<b>TOTAL</b>
<b>LABA PER SAHAM YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK PERUSAHAAN</b>	35	<b>5,38</b>	<b>2,31</b>	<b>EARNINGS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE COMPANY</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)**  
**Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal**  
**31 Desember 2025**  
**(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, 2025**  
**(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

Diatribusikan kepada Pemilik Perusahaan/Attributable to Owners of the Company									
Catatan/ Notes	Modal saham/ Capital stock	Tambahkan modal disetor/ Additional paid-in capital	Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali/ Differences arising from changes in equity of Subsidiaries and transactions effect with non-controlling interest	Saldo laba/ Retained earnings		Sub-jumlah/ Sub-total	Kepentingan nonpengendali/ Non-controlling interest	Jumlah/ Total	
				Telah ditentukan penggunaanya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated				
<b>Saldo 1 Januari 2024</b>	<b>1.094.500.000.000</b>	<b>567.896.856.655</b>	<b>20.617.761.240</b>	<b>6.200.000.000</b>	<b>374.140.109.761</b>	<b>2.063.354.727.656</b>	<b>374.643.813.409</b>	<b>2.437.998.541.065</b>	<b>Balance as at January 1, 2024</b>
Tambahan modal oleh kepentingan nonpengendali	26	-	-	-	-	-	135.108.284.964	135.108.284.964	Additional capital from non-controlling interest
Dividen tunai dari entitas anak		-	-	-	-	-	(332.895)	(332.895)	Cash dividend from a subsidiary
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali	26	-	(170.685.979)	-	-	(170.685.979)	170.685.979	-	Differences arising from changes in equity of Subsidiaries and transactions effect with non-controlling interest
Dana cadangan umum	25	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	General reserve
Laba tahun berjalan		-	-	-	37.349.059.658	37.349.059.658	(2.542.349.379)	34.806.710.279	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lainnya		-	-	-	53.720.082	53.720.082	27.902.222	81.622.304	Other comprehensive income
<b>Saldo 31 Desember 2024</b>	<b>1.094.500.000.000</b>	<b>567.896.856.655</b>	<b>20.447.075.261</b>	<b>8.200.000.000</b>	<b>409.542.889.501</b>	<b>2.100.586.821.417</b>	<b>507.408.004.300</b>	<b>2.607.994.825.717</b>	<b>Balance as at December 31, 2024</b>
Tambahan modal oleh kepentingan nonpengendali	26	-	-	-	-	-	77.594.134.286	77.594.134.286	Additional capital from non-controlling interest
Dividen tunai dari entitas anak		-	-	-	-	-	(352.245.000)	(352.245.000)	Cash dividend from a subsidiary
Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali	26	-	(992.929.734)	-	-	(992.929.734)	(1.295.889.765)	(2.288.819.499)	Differences arising from changes in equity of Subsidiaries and transactions effect with non-controlling interest
Dana cadangan umum	25	-	-	2.000.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	General reserve
Laba tahun berjalan		-	-	-	87.194.578.466	87.194.578.466	5.018.704.109	92.213.282.575	Profit for the year
Penghasilan (kerugian) komprehensif lainnya		-	-	-	(69.352.266)	(69.352.266)	1.571.443	(67.780.823)	Other comprehensive income (loss)
<b>Saldo 31 Desember 2025</b>	<b>1.094.500.000.000</b>	<b>567.896.856.655</b>	<b>19.454.145.527</b>	<b>10.200.000.000</b>	<b>494.668.115.701</b>	<b>2.186.719.117.883</b>	<b>588.374.279.373</b>	<b>2.775.093.397.256</b>	<b>Balance as at December 31, 2025</b>

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 2025  
(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, 2025  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan		276.774.530.113	377.942.323.153	Cash receipts from customers
Pembayaran kas kepada pemasok		(256.542.138.283)	(222.739.408.722)	Cash paid to suppliers
Pembayaran kas kepada karyawan		(26.293.976.431)	(29.115.489.572)	Cash paid to employees
Pembayaran beban usaha		(76.074.820.125)	(83.368.636.199)	Payment of operating expenses
Pembayaran pajak penghasilan		(14.062.552.917)	(9.955.987.723)	Payments of income taxes
Penerimaan kas dari pendapatan bunga		10.746.097.514	12.875.646.402	Proceeds from interest income
Pembayaran beban keuangan		(21.468.073.293)	(19.287.140.380)	Payment of financing expenses
Arus kas neto dari (digunakan untuk) aktivitas operasi		(106.920.933.422)	26.351.306.959	Net cash flows from (used in) operating activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Perolehan investasi saham	10	(89.164.602.882)	(135.105.974.032)	Acquisition of share investment
Perolehan aset tetap	12	(16.962.174.950)	(8.908.982.114)	Acquisition of fixed assets
Uang muka pembelian tanah		(4.622.600.000)	(7.886.205.583)	Advance for purchase of land
Perolehan properti investasi	11	-	(17.120.412.992)	Acquisition of investment properties
Dana yang dibatasi penggunaannya		1.654.048.678	(7.915.766.040)	Restricted funds
Penambahan investasi saham jangka panjang	10	(165.990.000)	(7.600.000.000)	Increase of long-term share investment
Penerimaan dividen dari Entitas Asosiasi	10	2.000.000.000	750.000.000	Dividend received from Associates
Perolehan aset takberwujud	14	(291.600.000)	(500.000.000)	Acquisition of intangible assets
Hasil penjualan aset tetap	12	-	85.585.586	Proceed from sale of fixed assets
Uang muka kontraktor		(256.189.238)	2.956.618.738	Advances to contractor
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali		(2.288.819.499)	-	Differences arising from changes in equity of Subsidiaries and transactions effect with non-controlling interest
Uang muka pembelian aset tetap		(3.615.274.401)	(155.675.680)	Advances for fixed assets
Arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi		(113.713.202.292)	(181.400.812.117)	Net cash flows used In Investing Activities
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penambahan modal dari kepentingan nonpengendali pada entitas anak	26	77.594.134.286	135.108.284.964	Capital injection by non-controlling interest of subsidiaries
Penerimaan utang bank	16	82.715.327.890	76.294.651.209	Proceeds from bank loans
Pembayaran utang bank	16	(39.778.905.003)	(38.148.809.862)	Payment of bank loans
Pembayaran liabilitas sewa	21	(364.433.560)	(347.889.933)	Payment of lease liabilities
Pembayaran dividen tunai kepada pihak nonpengendali		(352.245.000)	(332.895)	Cash dividends paid to non-controlling interest
Arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas pendanaan		119.813.878.613	172.905.903.483	Net cash flows provided by financing activities
Dampak neto perubahan nilai tukar atas kas dan setara kas		(217.488)	(4.029.042)	Net effect of changes in exchange rates in cash and cash equivalents
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>(100.820.474.589)</b>	<b>17.852.369.283</b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<b>258.277.639.668</b>	<b>240.425.270.385</b>	<b>AT BEGINNING OF THE YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	5	<b>157.457.165.079</b>	<b>258.277.639.668</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR</b>

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 2025  
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, 2025  
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 (PMTMETD) 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 Banyu Urip, Tritan Point Taman, Perumahan Grand Sunrise, Kyo Society, Vasa Hotel, Jumana Residence, 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 Banyu Urip, Tritan Point Taman, Grand Sunrise Residence, Kyo Society, Vasa Hotel, Jumana Residence, 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 2025  
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, 2025  
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 24).

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. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan**

Susunan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
<u>Dewan Komisaris</u>	
Komisaris Utama :	Hermanto Tanoko
Komisaris :	Sanderawati Joesoef
Komisaris Independen :	Eleazar Leslie Sajogo
<u>Direksi</u>	
Direktur Utama :	Budi Agusti
Direktur :	Go Herliani Prayogo
Direktur :	Go le Tiong
Direktur :	Samuel Adhiputra Bunjamin

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Ketua :	Eleazar Leslie Sajogo
Anggota :	Samuel Setiawan Gani
Anggota :	Paulus

Jumlah remunerasi yang diberikan kepada Komisaris dan Direksi Grup adalah sekitar Rp 4 miliar, masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Manajemen kunci Perusahaan terdiri dari semua anggota Dewan Komisaris dan Direksi.

**1. GENERAL (continued)**

**b. 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 with 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 24).

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 exercised 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. The Boards of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees**

The Company's Boards of Commissioners and Directors as at December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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	Director
	Caroline Novilia	Director
	-	Director

The composition of the Company's Audit Committee as at December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Mohammad Raylan	Chairman
	Budi Agusti	Member
	Paulus	Member

Total remuneration paid to the Group's Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2025 and 2024 approximately amounted to Rp 4 billion, respectively.

The Company's key management consists of all members of the Boards of Commissioners and Directors.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (lanjutan)**

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

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah karyawan tetap Grup, masing-masing sejumlah 45 orang dan 51 orang (tidak diaudit).

**d. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian ini, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia, yang diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 25 Maret 2026.

**e. 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 kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets before elimination (In million Rupiah)	
				2025	2024	2025	2024
<b>Pemilikan Langsung/ Direct Ownership</b>							
PT Millenium Mega Mulia (MMM)	Real estat/ Real estate	2011	Surabaya	99,99%	99,99%	340.568	284.224
PT Rodeco Indonesia (RI)	Real estat/ Real estate	2017	Surabaya	85,00%	85,00%	316.450	315.104
PT Tanrise Property Indonesia (TPI)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	50,00%	59,29%	218.889	147.269
PT Sentral Indah Primasentosa (SIPS)	Real estat/ Real estate	2023	Surabaya	60,00%	60,00%	21.373	21.513
PT Mandiri Berkas Sentosa (MBS)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,98%	99,98%	8.695	8.747
PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)	Real estat/ Real estate	2017	Surabaya	99,99%	99,99%	255.308	333.545
PT Karya Sukses Makmur Sentosa (KSMS)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	179.770	155.165
PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)	Konsultan manajemen/ Management consultant	*	Surabaya	86,53%	86,53%	320.932	300.451
PT Global Wisata Paradise (GWP)	Konsultan manajemen/ Management consultant	*	Surabaya	99,99%	99,99%	1.136.250	1.142.266
PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	19.482	19.203
PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	75,79%	75,79%	58.008	57.993
PT Tera Bangun Perkasa (TBP)	Konsultasi manajemen/ Management consultant	*	Surabaya	99,99%	-	-	-
<b>Pemilikan Tidak Langsung Melalui SSI/ Indirect Ownership Through SSI</b>							
PT Bahtera Tiara Gemilang (BTG)	Real estat/ Real estate	2018	Surabaya	65,00%	65,00%	44.192	48.406
PT Samudera Raya Sentosa (SRS)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	55,00%	55,00%	18.532	18.591
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa (ASMS) **	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	62,50%	50,00%	20.227	20.403
<b>Pemilikan Tidak Langsung melalui GWP/ Indirect Ownership Through GWP</b>							
PT Solaris Indonesia (SI)	Real estat/Real estate	2023	Surabaya	99,99%	99,99%	10.305	10.064
PT Belindo Bintang Buana (BBB)	Hotel	2013	Surabaya	80,00%	80,00%	15.722	19.790
PT Vasa Imperial Prima (VIP)	Hotel	*	Surabaya	99,99%	99,99%	15.827	14.442
PT Surya Mahkota Mulia Abadi (SMMA)	Hotel	2016	Surabaya	75,00%	75,00%	23.417	21.452

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Boards of Commissioners, Directors, Audit Committee and Employees (continued)**

As at December 31, 2025 and 2024, the Group had a total of 45 and 51 permanent employees, respectively (unaudited).

**d. 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 25, 2026.

**e. 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 2025  
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, 2025  
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 kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets Before elimination (In million Rupiah)	
				2025	2024	2025	2024
PT Melindo Millenium Makmur (MEL)	Hotel	2015	Surabaya	99,99%	99,99%	21.936	22.212
PT Tanrise Indonesia (TI)	Hotel dan real estat/ Hotel and real estate	2011	Surabaya	77,00%	77,00%	676.503	702.071
PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Hotel	2013	Surabaya	60,00%	60,00%	22.290	19.055
PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	50,00%	50,00%	41.541	41.979
PT Tanrise Makmur Sentosa (TMS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	73,33%	73,33%	193.220	190.646
PT Bromo Alam Sentosa (BAS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	22.973	23.352
PT Vasa Pandawa Indonesia (VPI)	Real estat/ Real estate	*	Bali	51,00%	51,00%	110	2.019
PT Bahtera Ragam Wisata (BRW)	Real estat/ Real estate	*	Bali	51,00%	51,00%	8	10
PT Pesona Alam Bunaken (PAB)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	21.470	19.941
PT Global Boga Rasa (GBR)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	62,50%	62,50%	31.641	15.958
PT Vasa Suite Indonesia (VSI)	Hotel	*	Surabaya	99,96%	-	8.803	-
<b><u>Pemilikan Tidak Langsung melalui TI/ Indirect Ownership Through TI</u></b>							
PT De Vasa Indonesia (DVI)	Hotel	2016	Surabaya	99,96%	99,96%	33.279	33.227

\*) Pada tanggal 31 Desember 2025, Entitas Anak belum memulai operasi secara komersial/As at December 31, 2025, the Subsidiaries have not yet started their respective commercial operations

\*\*) Dikonsolidasi sejak bulan Desember 2025 (Catatan 10)/ Being consolidated as of December 2025 (Note 10)

**PT Millenium Mega Mulia (MMM)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 4 Tanggal 7 Agustus 2009, PT Global Sukses Makmur Sentosa sepakat mendirikan PT Millenium Mega Mulia (MMM) dengan maksud dan tujuan untuk pembangunan, perdagangan, pertambangan, pertanian, pengangkutan, dan jasa. Dengan anggaran modal dasar sebesar Rp 10.000.000.000, terbagi atas 10.000 saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000. Dari modal tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% atau sejumlah 2.500 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.500.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Megawati S.H., M.Kn. No. 32 tanggal 16 Desember 2025 tentang Perubahan Anggaran Dasar MMM, memutuskan bahwa menyetujui Perubahan Anggaran Dasar pada MMM dengan nominal modal dasar sebesar Rp 128.000.000.000, terbagi atas 127.999 lembar saham oleh PT Jaya Sukses Makmur Sentosa dan 1 lembar saham oleh PT Sanutama Sentral Sentosa. Dengan nominal saham keseluruhan Rp 128.000.000.000 dengan jumlah lembar saham senilai 128.000.

**1. GENERAL (continued)**

**c. Structure of the Subsidiaries (continued)**

				Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Jumlah aset sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets Before elimination (In million Rupiah)	
				2025	2024	2025	2024
PT Melindo Millenium Makmur (MEL)	Hotel	2015	Surabaya	99,99%	99,99%	21.936	22.212
PT Tanrise Indonesia (TI)	Hotel dan real estat/ Hotel and real estate	2011	Surabaya	77,00%	77,00%	676.503	702.071
PT Solaris Pratama Indonesia (SPI)	Hotel	2013	Surabaya	60,00%	60,00%	22.290	19.055
PT Platinum Surya Abadi Sentosa (PSAS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	50,00%	50,00%	41.541	41.979
PT Tanrise Makmur Sentosa (TMS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	73,33%	73,33%	193.220	190.646
PT Bromo Alam Sentosa (BAS)	Real estat/ Real Estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	22.973	23.352
PT Vasa Pandawa Indonesia (VPI)	Real estat/ Real estate	*	Bali	51,00%	51,00%	110	2.019
PT Bahtera Ragam Wisata (BRW)	Real estat/ Real estate	*	Bali	51,00%	51,00%	8	10
PT Pesona Alam Bunaken (PAB)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	99,99%	99,99%	21.470	19.941
PT Global Boga Rasa (GBR)	Real estat/ Real estate	*	Surabaya	62,50%	62,50%	31.641	15.958
PT Vasa Suite Indonesia (VSI)	Hotel	*	Surabaya	99,96%	-	8.803	-
<b><u>Pemilikan Tidak Langsung melalui TI/ Indirect Ownership Through TI</u></b>							
PT De Vasa Indonesia (DVI)	Hotel	2016	Surabaya	99,96%	99,96%	33.279	33.227

**PT Millenium Mega Mulia (MMM)**

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 4 dated August 7, 2009, PT Global Sukses Makmur Sentosa agreed to establish PT Millenium Mega Mulia (MMM) with the purpose of engaging in construction, trade, mining, agriculture, transportation, and services. The authorized capital is Rp 10,000,000,000, divided into 10,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. Of this capital, 25% or 2,500 shares, with a total nominal value of Rp 2,500,000,000, have been issued and paid up.

Based on the Notary Deed of Megawati, S.H., M.Kn. No. 32 dated December 16, 2025, regarding the Amendment to the Articles of Association of MMM, it was decided to approve the amendment to the Articles of Association of MMM with an authorized capital of Rp 128,000,000,000, divided into 127,999 shares held by PT Jaya Sukses Makmur Sentosa and 1 share held by PT Sanutama Sentral Sentosa. The total nominal value of the shares is Rp 128,000,000,000, with a total of 128,000 shares.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (lanjutan)**

**c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)**

**PT Rodeco Indonesia (RI)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 9 Tanggal 11 Juni 2010, PT Global Wisata Paradise (GWP) anak perusahaan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk bersama dengan perusahaan, sepakat mendirikan RI dengan anggaran dasar modal perseroan sebesar Rp 10.000.000.000 terbagi atas 10.000 lembar saham masing-masing nominal Rp 1.000.000. Jumlah setoran modal perusahaan GWP pada RI adalah sebesar Rp 2.499.000.000 atau sebesar 99,96% kepemilikan atas RI.

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 18 Tanggal 26 Januari 2011, GWP sepakat menjual seluruh saham kepada Perusahaan sebesar Rp 5.274.000.000 terbagi atas 5.274 lembar saham.

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 23 tanggal 9 Desember 2024, para pemegang saham RI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor RI sebesar Rp 11.250.000.000, dari semula sebesar Rp 282.750.000.000 menjadi Rp 294.000.000.000.

**PT Tanrise Property Indonesia (TPI)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H No. 5 Tanggal 17 Oktober 2008, bahwa telah didirikan dan disahkan secara hukum TPI yang berkedudukan di Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Dengan maksud dan tujuan untuk pembangunan, perdagangan, dan jasa. Dengan anggaran modal dasar sebesar Rp 10.000.000.000 terbagi atas 10.000 saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp 1.000.000. Dari modal tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% atau sejumlah 2.500 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.500.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Yessica Widyastuti S.H., M.Kn Nomor 10 Tanggal 27 Agustus 2025 tentang Perubahan Anggaran Dasar TPI, memutuskan bahwa telah disetujui oleh para pemegang saham perseroan yaitu PT Sinar Surya Sarana Sukses melakukan peningkatan modal ditempatkan/disetor sebesar 2.129 saham sehingga total kepemilikan modal ditempatkan/disetor TPI menjadi 32.376 saham. Dengan demikian, kepemilikan modal saham PT Jaya Sukses Makmur Sentosa (JSMS) sebesar 16.188 saham, dan PT Sinar Surya Sarana Sukses sebesar 16.188 saham, sehingga kepemilikan JSMS turun dari 59% menjadi 50%.

**1. GENERAL (continued)**

**c. Structure of the Subsidiaries (continued)**

**PT Rodeco Indonesia (RI)**

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 9 dated June 11, 2010, PT Global Wisata Paradise (GWP), a subsidiary of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk, together with the company, has agreed to establish RI with the company's Articles of Association stating a capital of Rp 10,000,000,000, divided into 10,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. The capital contribution from GWP to RI amounts to Rp 2,499,000,000, representing a 99.96% ownership in RI.

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 18 dated January 26, 2011, GWP has agreed to sell all of its shares to the Company for Rp 5,274,000,000, divided into 5,274 shares.

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H., No. 23 dated December 9, 2024, the shareholders of RI have approved an increase in the issued and paid-up capital of RI by Rp 11,250,000,000, from Rp 282,750,000,000 to Rp 294,000,000,000.

**PT Tanrise Property Indonesia (TPI)**

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 5 dated October 17, 2008, TPI has been established and legally recognized, with its registered office in Sidoarjo Regency, East Java Province. The purpose of the company is for construction, trade, and services. The authorized capital is Rp 10,000,000,000, divided into 10,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. Of this capital, 25% or 2,500 shares, with a total nominal value of Rp 2,500,000,000, have been issued and paid up.

Based on the Notary Deed of Yessica Widyastuti S.H., M.Kn No. 10 dated August 27, 2025, regarding the Amendment to the Articles of Association of TPI, decided that it has been approved by the company's shareholders, namely PT Sinar Surya Sarana Sukses, have approved an increase in paid-in capital of 2,129 shares, bringing the total paid-in capital of TPI to 32,376 shares. Consequently, PT Jaya Sukses Makmur Sentosa (JSMS) holds 16,188 shares, and PT Sinar Surya Sarana Sukses holds 16,188 shares, resulting in JSMS's ownership decreasing from 59% to 50%.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

**PT Sentral Infah Primasentosa (SIPS)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 12 Tanggal 11 Oktober 2010, PT Global Sukses Makmur Sentosa bersama dengan perusahaan sepakat untuk mendirikan SIPS dengan anggaran modal perseroan sebesar Rp 2.000.000.000 terbagi atas 2.000 saham masing-masing nominal Rp 1.000.000. Modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% dari modal dasar dengan rincian PT Global Sukses Makmur Sentosa Rp 499.000.000 dan Belinda Natalia Rp 1.000.000. Kegiatan usaha SIPS di bidang perindustrian, perdagangan, pembangunan, pertanian, pengangkutan dan jasa.

Berdasarkan akta Notaris Megawati, S.H., M.Kn. No.19 pada tanggal 12 Desember 2025, pemegang saham SIPS menyetujui perubahan Anggaran Dasar SIPS yaitu, peningkatan modal saham ditempatkan/disetor SIPS menjadi sebesar 23.750 saham atau sebesar Rp 23.750.000.000. Peningkatan modal saham diambil secara proporsional kepada para pemegang saham sehingga kepemilikan saham PT Jaya Sukses Makmur Sentosa menjadi sebesar 14.250 saham, Noer Wahyu menjadi sebesar 4.750 saham, Ida Kusuma Winoto menjadi sebesar 4.750 saham

**PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 9 Tanggal 6 Desember 2011, PT Twin Tower Sentosa bersama dengan PT Sanutama Sentral Sentosa sepakat untuk mendirikan TJI dengan anggaran modal perseroan sebesar Rp 10.000.000.000 terbagi atas 10.000 saham masing-masing nominal Rp 1.000.000. Modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar 25% dari modal dasar dengan rincian PT Twin Tower Sentosa Rp 2.499.000.000 dan PT Sanutama Sentral Sentosa Rp 1.000.000. Kegiatan usaha TJI di bidang pembangunan, perdagangan, pertanian, pengangkutan dan jasa.

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No 11 pada tanggal 09 Desember 2022, pemegang saham menyetujui penyesuaian Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan sehubungan dengan maksud dan tujuan serta kegiatan usaha perseroan dan pengeluaran saham dalam simpanan sebanyak 10.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp 10.000.000.000 yang dikeluarkan dan disetor oleh PT Jaya Sukses Makmur Sentosa, Tbk.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

**PT Sentral Indah Primasentosa (SIPS)**

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 12 dated October 11, 2010, PT Global Sukses Makmur Sentosa, together with the Company, agreed to establish SIPS with an authorized capital of Rp 2,000,000,000, divided into 2,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. The capital issued and fully paid is 25% of the authorized capital, with the following details: PT Global Sukses Makmur Sentosa contributing Rp 499,000,000 and Belinda Natalia contributing Rp 1,000,000. SIPS business activities include industry, trade, construction, agriculture, transportation, and services.

Based on the Notary Deed of Megawati S.H., M.Kn. No. 19 dated December 12, 2025, the shareholders of SIPS approved an amendment to the Articles of Association of SIPS, namely, an increase in the issued/paid-in capital of SIPS to 23,750 shares, or Rp 23,750,000,000. The capital increase was allocated proportionally among the shareholders, resulting in PT Jaya Sukses Makmur Sentosa holding 14,250 shares, Noer Wahyu holding 4,750 shares, and Ida Kusuma Winoto holding 4,750 shares.

**PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)**

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 9 dated December 6, 2011, PT Twin Tower Sentosa, together with PT Sanutama Sentral Sentosa, agreed to establish TJI with an authorized capital of Rp 10,000,000,000, divided into 10,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. The capital issued and fully paid is 25% of the authorized capital, with the following details: PT Twin Tower Sentosa contributing Rp 2,499,000,000 and PT Sanutama Sentral Sentosa contributing Rp 1,000,000. TJI business activities include construction, trade, agriculture, transportation, and services.

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 11 dated December 9, 2022, the shareholders of PT Tanrise Jaya Indonesia approved an adjustment to Article 3 of the Company's Articles of Association regarding the purpose, objectives, and business activities of the company, as well as the issuance of 10,000 shares with a nominal value of Rp 10,000,000,000, which were issued and paid up by PT Jaya Sukses Makmur Sentosa, Tbk.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. U M U M (lanjutan)

c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)

**PT Karva Sukses Makmur Sentosa (KSMS)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 56 tanggal 23 Desember 2011. PT Twin Tower Sentosa bersama dengan PT Sanutama Sentral Sentosa, mendirikan KSMS dengan Modal dasar Perseroan berjumlah Rp 10.000.000.000. yang terbagi atas 10.000 saham dengan nominal 1.000.000. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% atau sebesar Rp 2.500.000.000 oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham. Kegiatan usaha perusahaan bergerak di bidang Pembangunan, Perdagangan, Pertanian, Pengangkutan dan Jasa. Rincian modal ditempatkan dan disetor penuh yaitu PT Twin Tower Sentosa memiliki 2.499 saham dengan jumlah sebesar Rp 2.900.000.000. PT Sanutama Sentral Sentosa memiliki 1 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Megawati, S.H., M.Kn. No.31 tanggal 16 Desember 2025, pemegang saham KSMS menyetujui Peningkatan Modal Dasar sebesar Rp 42.550.000.000, dari semula sebesar Rp 152.000.000.000 menjadi Rp 194.550.000.000 dan Peningkatan Modal Ditempatkan dan Disetor sebesar Rp 42.550.000.000, dari semula sebesar Rp 152.000.000.000 menjadi Rp 194.550.000.000. Rincian modal ditempatkan dan disetor yaitu Perusahaan sebesar Rp 194.549.000.000 dan PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni sebesar 1.000.000.

**PT Mandiri Berkat Sentosa (MBS)**

Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 198 tanggal 30 Juli 2013, PT Sea Sentosa Indonesia bersama dengan PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni sepakat dan setuju mendirikan MBS dengan anggaran dasar modal perseroan sebesar Rp 10.000.000.000 terbagi atas 10.000 lembar saham masing-masing nominal Rp 1.000.000. Modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sebanyak 25% atau sejumlah 2.500 saham oleh para pendiri, dengan rincian PT Sea Sentosa Indonesia sejumlah 2.499 saham atau sebesar Rp 2.499.000.000 dan PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni sejumlah 1 saham atau sebesar Rp 1.000.000.000. Kegiatan usaha perusahaan di bidang jasa, pembangunan, perdagangan, dan pengangkutan darat.

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No.2 pada tanggal 06 Oktober 2022, para pemegang saham MBS menyetujui pengurangan modal ditempatkan dan disetor saham sebesar Rp 3.000.000.000, dari semula sejumlah Rp 9.000.000.000 menjadi Rp 6.000.000.000, dengan rincian PT Jaya Sukses Makmur Sentosa, Tbk. sebanyak 5.999 saham dan PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni sebanyak 1 saham. Sehingga keseluruhan saham yang ditempatkan dan disetor sebesar 6.000 saham.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

**PT Karva Sukses Makmur Sentosa (KSMS)**

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 56 dated December 23, 2011, PT Twin Tower Sentosa, together with PT Sanutama Sentral Sentosa, established KSMS with an authorized capital of Rp 10,000,000,000, divided into 10,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. Of this authorized capital, 25% or Rp 2,500,000,000 has been issued and paid up by the founders who have taken their shareholdings. The company's business activities include construction, trade, agriculture, transportation, and services. The breakdown of the issued and fully paid-up capital is as follows: PT Twin Tower Sentosa holds 2,499 shares with total amount Rp 2,900,000,000, while PT Sanutama Sentral Sentosa holds 1 share with a nominal value of Rp 1,000,000.

Based on the Notary Deed of Megawati, S.H., M.Kn., No. 31 dated December 16, 2025, the shareholders of KSMS approved an increase in the authorized capital by Rp 42,550,000,000, from Rp 152,000,000,000 to Rp 194,550,000,000, and an increase in the issued and fully paid-up capital by Rp 42,550,000,000, from Rp 152,000,000,000 to Rp 194,550,000,000. The breakdown of the issued and fully paid-up capital is as follows the Company contributes Rp 194,549,000,000, and PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni contributes Rp 1,000,000.

**PT Mandiri Berkat Sentosa (MBS)**

Based on the Notary Deed of Julia Seloadji, S.H. No. 198 dated July 30, 2013, PT Sea Sentosa Indonesia, together with PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni, agreed to establish MBS with an authorized capital of Rp 10,000,000,000, divided into 10,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. Of this authorized capital, 25% or 2,500 shares have been issued and paid up by the founders, with the following breakdown: PT Sea Sentosa Indonesia holds 2,499 shares, amounting to Rp 2,499,000,000, and PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni holds 1 share, amounting to Rp 1,000,000. The company's business activities include services, construction, trade, and land transportation.

Based on the Notary Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 2 dated October 6, 2022, the shareholders of MBS approved a reduction in the issued and fully paid-up capital by Rp 3,000,000,000, from Rp 9,000,000,000 to Rp 6,000,000,000. The breakdown is as follows: PT Jaya Sukses Makmur Sentosa, Tbk. holds 5,999 shares, and PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni holds 1 share. As a result, the total number of issued and fully paid-up shares amounts to 6,000 shares.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**1. U M U M (lanjutan)**

**c. Struktur Entitas Anak (lanjutan)**

**PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 56 tanggal 23 Desember 2011. PT Twin Tower Sentosa bersama dengan PT Sanutama Sentral Sentosa, mendirikan PT Tanrise Mahkota Indah dengan Modal dasar Perseroan berjumlah Rp 10.000.000.000. yang terbagi atas 10.000 saham dengan nominal 1.000.000. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor 25% atau sebesar Rp 2.500.000.000 oleh para pendiri yang telah mengambil bagian saham. Kegiatan usaha perusahaan di bidang Pembangunan, Perdagangan Umum, Pertanian, Pengangkutan dan Jasa.

Berdasarkan Akta Notaris Megawati, S.H., M.Kn., No. 20 tanggal 12 Desember 2025, pemegang saham TMI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 450.000.000 menjadi sebesar Rp 16.950.000.000. Peningkatan modal diambil oleh Perusahaan sehingga kepemilikan di TMI menjadi sebesar Rp 16.949.000.000

**PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)**

Berdasarkan Akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 44 tanggal 20 Desember 2023, Perusahaan menarik kembali 6.600 lembar saham PBI dari Hanjaya Adikarjo, pihak ketiga, atau mewakili 13,25% pemilikan saham dalam PBI sebesar Rp 6.600.000.000.

Berdasarkan Akta Notaris Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 3 tanggal 9 Maret 2020, Perusahaan membeli 900 saham PBI dari Hanjaya Adikarjo, pihak ketiga, atau mewakili 45% pemilikan saham dalam PBI pada harga beli sebesar Rp 900.000.000.

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.

**1. GENERAL (continued)**

**c. Structure of the Subsidiaries (continued)**

**PT Tanrise Mahkota Indah (TMI)**

Based on Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 56 dated December 23, 2011. PT Twin Tower Sentosa together with PT Sanutama Sentral Sentosa, established PT Tanrise Mahkota Indah with an authorized capital of Rp 10,000,000,000. which is divided into 10,000 shares with a nominal value of 1,000,000. Of the authorized capital, 25% has been issued and paid up amounting to Rp 2,500,000,000 by the founders who have taken shares. The company's business activities are in the fields of Development, General Trading, Agriculture, Transportation and Services.

Based on Notarial Deed of Megawati, S.H., M.Kn., No. 20 dated December 12, 2025, TMI shareholders approved an increase in issued and paid-in capital of Rp 450,000,000, bringing the total to Rp 16,950,000,000. The Company subscribed to the capital increase, resulting in its ownership stake in TMI totaling Rp 16,949,000,000.

**PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI)**

Based on Notarial Deed of Fenny Hudaya Sulisty, S.E., S.H., M.Kn. No. 44 dated December 20, 2023, the Company repurchased 900 shares of PBI from Hanjaya Adikarjo, third party, which represents 13,25% ownership of PBI at a purchase price of Rp 6,600,000,000.

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.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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.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% pemilikan 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% pemilikan 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% pemilikan 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.

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.

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. 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.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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. 6 pada tanggal 9 September 2022, pemegang saham PBI 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 nonpengendali 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 nonpengendali".

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 nonpengendali 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 nonpengendali".

**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.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

**PT Prambanan Bizland Indonesia (PBI) (continued)**

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 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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) (lanjutan)**

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.

Berdasarkan Akta Notaris Megawati, S.H., M.Kn., No. 18 tanggal 12 Desember 2025, pemegang saham GWP menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor GWP sebesar Rp 29.000.000.000, menjadi sebesar Rp 740.000.000.000. Peningkatan modal diambil oleh Perusahaan sehingga kepemilikan di GWP menjadi sebesar Rp 739.990.000.000

**PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H., No. 32 tanggal 13 Desember 2024, para pemegang saham SSI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor SSI sebesar Rp 735.000.000, dari semula sebesar Rp 189.765.000.000 menjadi Rp 190.500.650.000.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

**PT Global Wisata Paradise (GWP) (continued)**

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.

Based on Notarial Deed Megawati, S.H., M.Kn., No. 18 dated December 12 2025, GWP shareholders approved an increase in GWP's issued and paid-in capital of Rp 29,000,000,000, bringing the total to Rp 740,000,000,000. The Company subscribed to the capital increase, resulting in its ownership stake in GWP totaling Rp 739,990,000,000.

**PT Sea Sentosa Indonesia (SSI)**

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H., No. 32 dated December 13, 2024, the shareholders of SSI have approved an increase in the issued and paid-up capital of SSI amounting to Rp 735,000,000, from Rp 189,765,000,000 to Rp 190,500,650,000.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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)**

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.

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 Rp 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% kepemilikan 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% kepemilikan 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% kepemilikan saham dalam SPI pada harga beli sebesar Rp 2.820.000.000.

Selisih antara imbalan yang dialihkan dengan bagian GWP atas nilai tercatat aset neto 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.

**1. GENERAL (continued)**

**c. Structure of the Subsidiaries (continued)**

**PT Sea Sentosa Indonesia (SSI) (continued)**

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.

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 JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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 Megawati, S.H., M.Kn., No. 17 tanggal 12 Desember 2025, pemegang saham SSI menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak Rp 2.000.000.000 menjadi Rp 192.500.650.000. Peningkatan modal diambil oleh para pemegang saham secara proporsional sesuai dengan persentase kepemilikan. Kepemilikan Perusahaan pada SSI meningkat menjadi Rp 166.578.480.000 atau setara dengan 166.578.480 saham.

**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.

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 "Tambahkan 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).

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra S.H., No 33 tanggal 19 Desember 2023, pemegang saham PSAS menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan disetor penuh menjadi Rp 42.900.000.000, sehingga kepemilikan modal GWP meningkat menjadi Rp 21.450.000.000. GWP memiliki 50% kepemilikan saham di PSAS.

**1. GENERAL (continued)**

**c. Structure of the Subsidiaries (continued)**

**PT Sea Sentosa Indonesia (SSI) (continued)**

Based on Notarial Deed of Megawati, S.H., M.Kn., No. 17 dated December 12, 2025, SSI shareholders approved an increase in issued and paid-in capital from Rp 2,000,000,000 to Rp 192,500,650,000. The capital increase was subscribed by the shareholders proportionally according to their ownership percentages. The Company's ownership in SSI increased to Rp 166,578,480,000, equivalent to 166,578,480 shares.

**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.

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).

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra S.H., No. 33 dated December 19, 2023, the shareholders of PSAS approved an increase in the issued and fully paid-in capital to Rp 42,900,000,000, thereby increasing GWP's ownership to Rp 21,450,000,000. GWP holds a 50% stake in PSAS.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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 Boga Rasa (GBR)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No. 18 tanggal 25 Maret 2024, PT Global Wisata Paradise anak perusahaan PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk bersama dengan perusahaan, sepakat mendirikan GBR dengan anggaran dasar modal perseroan sebesar Rp 5.000.000.000 terbagi atas 5.000 lembar saham masing-masing nominal Rp 1.000.000. Jumlah setoran modal Perusahaan GWP pada GBR adalah sebesar Rp 3.125.000.000 atau sebesar 62,50% kepemilikan atas GBR.

Berdasarkan akta Notaris Happy Herawati Chandra, S.H. No 22 pada tanggal 9 Desember 2024, pemegang saham GBR menyetujui peningkatan modal saham sejumlah Rp 10.000.000.000, sesuai dengan persentase kepemilikan saham dari masing-masing pemegang saham, dengan peningkatan proporsi penyertaan saham perusahaan pada GBR yaitu sebesar Rp 9.375.000.000.

**PT Vasa Suite Indonesia (VSI)**

Berdasarkan Akta Notaris Happy Megawati, S.H., M.Kn. No. 13 Tanggal 11 Desember 2024, PT Global Wisata Paradise entitas anak Perusahaan bersama dengan PT Rodeco Indonesia, sepakat mendirikan VSI dengan anggaran dasar modal perseroan sebesar Rp 2.500.000.000 terbagi atas 2.500 lembar saham masing-masing nominal Rp 1.000.000. Jumlah setoran modal Perusahaan GWP pada VSI adalah sebesar Rp 2.499.000.000 atau sebesar 99,99% kepemilikan atas VSI.

Akta pendirian tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0098904.AH.01.01.Tahun 2024 tanggal 11 Desember 2024.

Berdasarkan Akta Notaris Megawati, S.H., M.Kn. No. 29 Tanggal 16 Desember 2025, pemegang saham telah mengambil keputusan untuk meningkatkan modal saham sebesar Rp 6.000.000.000 yang seluruhnya diambil bagian dan disetor oleh GWP, sehingga GWP menjadi pemegang saham dengan nilai nominal Rp. 8.499.000.000. Akta pendirian tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0083798.AH.01.02.Tahun 2025 tanggal 19 Desember 2025.

1. GENERAL (continued)

c. Structure of the Subsidiaries (continued)

**PT Global Boga Rasa (GBR)**

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 18 dated March 25, 2024, PT Global Wisata Paradise, a subsidiary of PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk, together with the company, has agreed to establish GBR with the company's Articles of Association stating a capital of Rp 5,000,000,000, divided into 5,000 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. The capital contribution from GWP to GBR amounts to Rp 3,125,000,000, representing a 62.50% ownership in GBR.

Based on the Notarial Deed of Happy Herawati Chandra, S.H. No. 22 dated December 9, 2024, the shareholders of GBR have approved an increase in the share capital amounting to Rp 10,000,000,000, in accordance with the percentage of share ownership of each shareholder, with an increase in the company's shareholding proportion in GBR amounting to Rp 9,375,000,000.

**PT Vasa Suite Indonesia (VSI)**

Based on the Notarial Deed of Megawati, S.H. No. 13 dated December 11, 2024, PT Global Wisata Paradise, a subsidiary of the Company together with PT Rodeco Indonesia, has agreed to establish GBR with the company's Articles of Association stating a capital of Rp 2,499,000,000, divided into 2,500 shares, each with a nominal value of Rp 1,000,000. The capital contribution from GWP to VSI amounts to Rp 2,499,000,000, representing a 99.99% ownership in VSI.

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-0098904.AH.01.01.Tahun 2024 dated December 11, 2024.

Based on Notarial Deed Megawati, S.H., M.Kn. No. 29 dated December 16, 2025, the shareholders have decided to increase the share capital by Rp 6,000,000,000, which was fully subscribed and paid up by GWP, making GWP a shareholder with a nominal value of Rp 8,499,000,000. The deed of establishment was received by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decree No. AHU-0083798.AH.01.02.Tahun 2025 dated December 19, 2025.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI**

**a. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025. Penerapan atas PSAK revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

- PSAK 221 (Amendemen), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" – Kekurangan Ketertukaran

Amendemen ini mensyaratkan entitas untuk menerapkan pendekatan yang konsisten dalam menilai apakah suatu mata uang dapat ditukar dengan mata uang lain dan, jika tidak, dalam menentukan nilai tukar yang akan digunakan dan pengungkapan yang harus diberikan.

**b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan**

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:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan

Amendemen tersebut mengklarifikasi persyaratan yang terkait dengan tanggal penghentian pengakuan aset keuangan dan liabilitas keuangan, dengan pengecualian untuk penghentian pengakuan liabilitas keuangan yang diselesaikan melalui transfer elektronik; persyaratan untuk menilai karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan, dengan panduan tambahan tentang penilaian fitur kontinjensi; dan karakteristik pinjaman *non-course* dan instrumen yang terkait secara kontraktual. Amendemen tersebut juga memperkenalkan persyaratan pengungkapan tambahan untuk instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan untuk instrumen keuangan dengan fitur kontinjensi.

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS**

**a. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year**

*In the current year, the Group has applied amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2025. The adoption of these revised PSAKs does not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.*

- PSAK 221 (Amendment), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates" – Lack of Exchangeability

*This amendment requires an entity to apply a consistent approach to assessing whether a currency is exchangeable into another currency and, when it is not, to determining the exchange rate to use and the disclosures to provide.*

**b. Standards and Amendments/Improvements to Standards Issued not yet Adopted**

*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 yet effective, with early application permitted:*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- Amendments to PSAK 109, "Financial Instruments" and PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosure": Classification and Measurement of Financial Instrument

*The amendments clarify the requirements related to the date of recognition and derecognition of financial assets and financial liabilities, with an exception for derecognition of financial liabilities settled via an electronic transfer; the requirements for assessing contractual cash flow characteristics of financial assets, with additional guidance on assessment of contingent features; and the characteristics of non-recourse loans and contractually linked instruments. The amendments also introduce additional disclosure requirements for equity instruments at fair value through other comprehensive income and for financial instruments with contingent features.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)**

**b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar  
Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan  
(lanjutan)**

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026 (lanjutan)

- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 109, "Instrumen Keuangan", PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian" dan PSAK 207, "Laporan Arus Kas"

Penyesuaian tahunan ini terbatas pada amendemen yang mengklarifikasi susunan kata (*wording*) atau pembetulan minor atas konsekuensi yang tidak diintensikan, kekeliruan, atau persyaratan yang bertentangan dalam standar.

- PSAK 338 (Revisi 2025), Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Perubahan utama dalam revisi ini mencakup pengecualian entitas investasi dari ruang lingkup PSAK 338, serta tambahan definisi bisnis alihan, entitas penerima, dan entitas pengalih. Revisi ini juga mencakup rujukan jumlah tercatat bisnis alihan dan penyajian informasi prakombinasi bisnis ketika terjadi ketidakpraktisan dalam penerapan metode penyatuan kepemilikan.

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2027

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan"

PSAK 118 menggantikan PSAK 201, mempertahankan banyak prinsip yang ada tetapi secara signifikan mengubah cara entitas melaporkan "laba atau rugi operasional." PSAK ini menetapkan struktur yang jelas untuk laporan laba rugi dengan mengelompokkan pos-pos ke dalam kategori operasi, investasi, pembiayaan, pajak penghasilan, dan operasi yang dihentikan. Standar ini mewajibkan pengungkapan tertentu, termasuk ukuran kinerja tetapan manajemen (UKTM), yang memungkinkan investor memahami bagaimana pandangan manajemen atas kinerja keuangan perusahaan dan bagaimana ukuran tersebut dibandingkan dengan ukuran yang didefinisikan dalam PSAK 118.

Meskipun PSAK 118 tidak memengaruhi pengakuan atau pengukuran pos-pos dalam laporan keuangan, dampaknya terhadap penyajian dan pengungkapan diperkirakan akan sangat luas, terutama yang berkaitan dengan laporan kinerja keuangan dan penyediaan UKTM dalam laporan keuangan.

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS  
(continued)**

**b. Standards and Amendments/Improvements to  
Standards Issued not yet Adopted (continued)**

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026 (continued)

- 2024 Annual Improvements to PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures", PSAK 109, "Financial Instruments", PSAK 110, "Consolidated Financial Statements" and PSAK 207, "Statement of Cash Flows"

These annual improvements are limited to amendments that either clarify the wording or correct relatively minor unintended consequences, oversights or conflicts between requirements in the standards.

- PSAK 338 (2025 Revision), Business Combinations of Entities under Common Control

The key changes introduced in this revision include the exclusion of investment entities from the scope of PSAK 338, as well as the addition of definitions for the transferred business, the receiving entity, and the transferring entity. This revision also includes references to the carrying amount of the transferred business and the presentation of pre-business combination information when the application of the pooling-of-interests method is impracticable.

Effective for periods beginning on or after January 1, 2027

- PSAK 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements"

PSAK 118 supersedes PSAK 201, retaining many existing principles but significantly changing how entities report "operating profit or loss." It establishes a defined structure for the statement of profit or loss, categorising items into operating, investing, financing, income taxes and discontinued operations. The standard mandates specific disclosures, including management-defined performance measures (MPMs), allowing investors to understand management's view of the company's financial performance and how these measures compare to those defined in PSAK 118.

Even though PSAK 118 will not impact the recognition or measurement of items in the financial statements, its impacts on presentation and disclosure are expected to be pervasive, in particular those related to the statement of financial performance and providing MPM within the financial statements.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)**

**b. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar  
Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan  
(lanjutan)**

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah  
tanggal 1 Januari 2027 (lanjutan)

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan" (lanjutan)

Manajemen saat ini sedang menilai secara rinci implikasi penerapan standar baru ini pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar dan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**

**a. 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 dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI"), serta Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" 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 tanggal 31 Desember 2024, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam Catatan 2, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2025.

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.

**2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS  
(continued)**

**b. Standards and Amendments/Improvements to  
Standards Issued not yet Adopted (continued)**

Effective for periods beginning on or after January 1,  
2027 (continued)

- PSAK 118, "Presentation and Disclosure in Financial Statements" (continued)

Management is currently assessing the detailed implications of applying the new standard on the Group's consolidated financial statements.

As at the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standard and amendments on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**

**a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements**

The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants, ("DSAK-IAI") and Rule No. VIII.G.7 on "Financial Statements Presentation and Disclosures for issuers and Public Companies" issued by Financial Service Authority ("OJK").

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the adoption of several amended SAKs. As disclosed in Note 2, several amended and published accounting standards were adopted effective January 1, 2025.

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 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**b. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang**

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar atau jangka pendek/jangka panjang.

Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. diperkirakan akan direalisasi atau diintensikan untuk dijual atau digunakan dalam siklus operasi normal,
- ii. untuk diperdagangkan,
- iii. diperkirakan 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. diperkirakan akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii. untuk diperdagangkan,
- iii. telah jatuh tempo dan 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 dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan liabilitas jangka panjang.

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- a. Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*).
- b. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*.
- c. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**b. 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 realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii. held primarily for the purpose of trading,
- iii. expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i. expected to be settled in the normal operating cycle,
- ii. held primarily for the purpose of trading,
- iii. due to be settled within 12 months after the reporting period, or
- iv. there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and liabilities.

**c. Principles of Consolidation**

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities in which the Company has the ability to directly or indirectly exercise control.

Specifically, the Group controls an *investee* if and only if the Group has:

- a. Power over the *investee* (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the *investee*).
- b. Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the *investee*, and
- c. The ability to use its power over the *investee* to affect its returns.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)**

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

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

- a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain, dan
- c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Perusahaan 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 Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berhenti pada saat Perusahaan kehilangan pengendalian atas Perusahaan. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Perusahaan memperoleh kendali sampai tanggal Perusahaan 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.

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

Kepentingan nonpengendali 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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**c. Principles of Consolidation (continued)**

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.

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

- a. The contractual arrangement with the other vote holders of the *investee*.
- b. Rights arising from other contractual arrangements, and
- c. The Group's voting rights and potential voting rights.

The Company 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 Company obtains the control over the subsidiary and cease when the Company losses 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 Company gains control until the date the Company 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.

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.

Non-controlling interest 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)**

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.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali, walaupun hasil di kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

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

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109, "Instrumen Keuangan", ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**c. Principles of Consolidation (continued)**

*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.*

*Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the Company and to the non-controlling interest, even if this results in the NCI having a deficit balance.*

*A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.*

*If the Group loses control over a subsidiary, it:*

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

*The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109, "Financial Instruments", when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**d. Kombinasi Bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya akuisisi yang terjadi dibiayakan dan dicatat sebagai beban pada periode berjalan.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambilalih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Selisih lebih antara penjumlahan imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali dan nilai wajar kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto pada tanggal akuisisi atas aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi dicatat sebagai *goodwill*.

Jika nilai wajar aset neto yang diperoleh melebihi jumlah gabungan imbalan yang dialihkan, Grup menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan seluruh liabilitas yang diambil alih dan menelaah prosedur yang digunakan untuk mengukur jumlah yang akan diakui pada tanggal akuisisi. Jika penilaian kembali masih menghasilkan selisih lebih nilai wajar aset neto yang diperoleh atas jumlah gabungan imbalan yang dialihkan, maka keuntungan diakui dalam laba rugi sebagai keuntungan pembelian dengan diskon.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjensi (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjensi tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjensi yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**d. Business Combination**

*Business combinations are accounted for using 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. The acquisition-related costs incurred are expensed in the current period.*

*At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.*

*The excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed is recorded as goodwill.*

*If the fair value of the net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred, the Group re-assesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and reviews the procedures used to measure the amounts to be recognized at the acquisition date. If the reassessment still results in an excess of the fair value of net assets acquired over the aggregate consideration transferred, then the gain is recognized in profit or loss as a gain from bargain purchase.*

*When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**d. Kombinasi Bisnis (lanjutan)**

Perlakuan akuntansi selanjutnya untuk perubahan nilai wajar dari imbalan kontinjensi yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjensi diklasifikasikan. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada setiap tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya diperhitungkan dalam ekuitas. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 109 diukur pada nilai wajar dengan perubahan atas nilai wajar diakui dalam laba rugi sesuai dengan PSAK 109. Imbalan kontinjensi lain yang tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 109 diukur pada nilai wajar pada setiap tanggal pelaporan dengan perubahan atas nilai wajar diakui dalam laba rugi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak diakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugian dihasilkan, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikan tersebut dilepas/dijual.

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

**e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali**

Kombinasi bisnis antara entitas sepengendali diperlakukan sesuai dengan PSAK 338 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". Berdasarkan PSAK ini, transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada di dalam suatu Grup yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individu dalam Grup tersebut.

Kombinasi bisnis sepengendali dicatat dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**d. Business Combination (continued)**

*The subsequent accounting for changes in the fair value of the contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration classified as an asset or liability that is a financial instrument and within the scope of PSAK 109 is measured at fair value with the changes in fair value recognized in profit or loss in accordance with PSAK 109. Other contingent consideration that is not within the scope of PSAK 109 is measured at fair value at each reporting date with changes in fair value recognized in profit or loss.*

*When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interests in the acquired entity are remeasured to its acquisition-date fair value and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.*

*If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted retrospectively during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as at the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as at that date.*

**e. Business Combinations Under Common Control**

*Business combination involving entities under common control is accounted in accordance with PSAK 338 "Business Combination of Entities Under Common Control". Under this PSAK, business combination of entities under common control transactions, such as transfers of business conducted within the framework of the reorganization of the entities that are in the same group, is not a change of ownership in terms of economic substance, hence, the transaction does not result in a gain or loss for the Group as a whole or for individual entities within the Group.*

*Business combinations under common control are accounted for using the pooling-of-interests method.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**e. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali (lanjutan)**

Metode penyatuan kepemilikan diterapkan seolah-olah entitas-entitas tersebut telah bergabung sejak periode dimana entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian. Selisih antara imbalan yang dialihkan dan nilai tercatat aset neto pihak yang diakuisisi disajikan dalam "tambahan modal disetor" dan tidak direklasifikasi ke laba rugi atau direklasifikasi ke saldo laba ketika pengendalian hilang.

**f. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

Mata uang penyajian yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional setiap entitas dalam Grup.

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada setiap akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk periode yang bersangkutan, dan keuntungan atau kerugian kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode yang bersangkutan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kurs rata-rata dari mata uang asing yang digunakan adalah sebesar Rp 16.782 dan Rp 16.162 per US\$ 1.

**g. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
  - i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
  - ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
  - iii) personil manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.
- b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
  - i) entitas dan Grup adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
  - ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
  - iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
  - iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**e. Business Combinations Under Common Control  
(continued)**

The pooling-of-interest method is applied as if the entities had been combined from the period when the merging entities were placed under common control. The difference between the consideration transferred and the book value of the net assets of the acquiree is presented under "additional paid-in capital" and is not recycled to profit or loss nor reclassified to retained earnings when control is lost.

**f. Foreign Currency Transactions and Balances**

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

Transactions involving foreign currencies are recorded in Indonesian Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the end of each of the reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the period, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to operations of the current period.

As at December 31, 2025 and 2024, the average exchange rates of currencies used amounted to Rp 16,782 and Rp 16,162 per US\$ 1, respectively.

**g. Transactions with Related Parties**

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

- a. A person or a close member of that person's family is related to the Group if that person:
  - i) has control or joint control over the Group;
  - ii) has significant influence over the Group; or
  - iii) is a member of the key management personnel of the Group or of a parent of the Group.
- b. An entity is related to the Group if any of the following conditions applies:
  - i) the entity and the Group are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
  - ii) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
  - iii) both entities are joint ventures of the same third party.
  - iv) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**g. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)**

- v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
- vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
- vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a.(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Grup.
- ix) entitas yang merupakan entitas anak dari entitas asosiasi atau ventura bersama dari Grup.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

**h. Instrumen Keuangan**

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Klasifikasi

**i. Aset keuangan**

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"), dan (iii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI").

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**g. Transactions with Related Parties (continued)**

- v) the entity is a post-employment defined benefit plan for the benefit of employees of either the Group or an entity related to the Group.
- vi) the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a).
- vii) a person identified in a.(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).
- viii) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the Group or to the parent of the Group.
- ix) an entity which is a subsidiary of an associate or joint venture of the Group.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

**h. 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.

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Classification

**i. Financial assets**

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at (i) amortized cost, (ii) fair value through profit or loss ("FVTPL"), or (iii) fair value through other comprehensive income ("FVTOCI").

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Klasifikasi (lanjutan)

**i. Aset keuangan (lanjutan)**

- Aset keuangan 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.

- Aset keuangan diukur pada FVTOCI

Pada pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan (atas dasar instrumen per instrumen) untuk menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas pada FVTOCI. Penetapan pada FVTOCI tidak diizinkan jika investasi ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan atau jika merupakan imbalan kontinjensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam suatu kombinasi bisnis.

Aset keuangan tersedia untuk diperdagangkan jika:

- diperoleh untuk tujuan dijual dalam waktu dekat; atau
- pada pengakuan awal, merupakan bagian dari portofolio instrument 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 instrumen lindung nilai yang ditunjuk dan efektif).

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Classification (continued)

**i. Financial assets (continued)**

- *Financial assets 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.*

- *Financial assets at FVTOCI*

*On initial recognition, the Group may make an irrevocable election (on an instrument-by-instrument basis) to designate investments in equity instruments as at FVTOCI. Designation at FVTOCI is not permitted if the equity investment is held for trading or if it is a contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination.*

*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 guarantee contract or a designated and effective hedging instrument).*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Klasifikasi (lanjutan)

**i. Aset keuangan (lanjutan)**

- Aset keuangan diukur pada FVTPL

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 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. Investasi saham jangka pendek Grup diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan investasi saham jangka panjang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

**ii. Liabilitas keuangan**

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Classification (continued)

**i. Financial assets (continued)**

- Financial assets at FVTPL

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.

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's short term shares investment has measured at fair value through profit or loss and long-term shares investment has measured at fair value through other comprehensive income.

**ii. Financial liabilities**

The Group classifies its financial liabilities, at initial recognition, as: (i) financial liabilities at FVTPL or (ii) financial liabilities measured at amortized cost.

The Group's financial liabilities consist of short-term bank loan, trade payables, other payables, accrued expenses, lease liabilities and long-term bank loans classified as financial liabilities at amortized cost.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen 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.

**i. Aset keuangan**

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 Grup 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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (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.

**i. Financial assets**

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 Group 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 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

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.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan dalam menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan dan dalam pengalokasian dan pengakuan pendapatan bunga atau beban bunga pada laporan laba rugi selama periode relevan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Recognition and Measurement (continued)

i. Financial assets (continued)

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 Group 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.

ii. Financial liabilities

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective Interest Method

Effective interest method is a method used in the calculation of the amortized cost of a financial asset or a financial liability and in the allocation and recognition of the interest income or interest expense in profit or loss over the relevant period.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Metode Suku Bunga Efektif (lanjutan)

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari aset atau liabilitas keuangan dengan jumlah tercatat bruto aset keuangan atau biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, entitas mengestimasi arus kas ekspektasian dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut (sebagai contoh, percepatan pelunasan, perpanjangan, opsi beli dan opsi-opsi serupa), tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit ekspektasian. Perhitungan mencakup seluruh fee (imbalan) dan komisi yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontingen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") atas instrumen utang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak maupun kontrak jaminan keuangan.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari *probability of default*, *loss given default* (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian *probability of default* dan *loss given default* berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Effective Interest Method (continued)

The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial asset or financial liability to the gross carrying amount of a financial asset or to the amortized cost of a financial liability. When calculating the effective interest rate, an entity shall estimate the expected cash flows by considering all the contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment, extension, call and similar options) but shall not consider the expected credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Offsetting of Financial Instruments

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

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.

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECL) on investments in debt instruments that are measured at amortized cost or at FVTOCI, lease receivables, contract assets as well as on financial guarantee contracts.

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan perbaikan risiko-kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL dilakukan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan).

Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya gagal bayar (ECL sepanjang umurnya).

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

Kebijakan penghapusan

Grup menghapuskan aset keuangan ketika ada informasi yang menunjukkan bahwa pihak lawan berada dalam kesulitan keuangan yang buruk dan tidak ada prospek pemulihan yang realistis, contoh ketika pihak lawan dalam proses likuidasi atau telah memasuki proses kebangkrutan, atau untuk hal piutang usaha, ketika jumlahnya sudah lebih dari 120 hari tertunggak, mana yang terjadi lebih dulu. Aset keuangan yang dihapuskan dapat menjadi subjek aktivitas penagihan dalam prosedur pemulihan Grup, dengan mempertimbangkan nasihat hukum yang sesuai. Setiap pemulihan yang terjadi diakui dalam laba rugi.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Impairment of Financial Assets (continued)

ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL).

For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

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

Write-off policy

The Group writes off a financial asset when there is information indicating that the counterparty is in severe financial difficulty and there is no realistic prospect of recovery, e.g. when the counterparty has been placed under liquidation or has entered into bankruptcy proceedings, or in the case of trade accounts receivable, when the amounts are over 120 days past due, whichever occurs sooner. Financial assets written off may still be subject to enforcement activities under the Group's recovery procedures, taking into account legal advice where appropriate. Any recoveries made are recognized in profit or loss.

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau
- b. Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun tidak mengalihkan pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dipertahankan Grup.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi. Sebaliknya, pada penghentian pengakuan investasi dalam instrumen ekuitas yang telah dipilih Grup pada pengakuan awal untuk diukur di FVTOCI, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakumulasi dalam cadangan revaluasi investasi tidak direklasifikasi ke laba rugi, tetapi dipindahkan ke saldo laba.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Derecognition

i. Financial assets

A financial asset, or where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

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

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the asset.

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

In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss. In contrast, on derecognition of an investment in an equity instrument which the Group has elected on initial recognition to measure at FVTOCI, the cumulative gain or loss previously accumulated in the investment revaluation reserve is not reclassified to profit or loss, but is transferred to retained earnings.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**h. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru.

Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

**i. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

1. di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
2. jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**h. Financial Instruments (continued)**

Derecognition (continued)

ii. Financial liabilities

A financial liability is derecognized 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 liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability.

The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

**i. Fair Value Measurement**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

1. in the principal market for the asset or liability or;
2. in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to the Group.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**i. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)**

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;
- ii) Level 2 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- iii) Level 3 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

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.

**j. 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.

Dana yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**k. Persediaan**

Persediaan dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual setelah dikurangi dengan estimasi biaya untuk menyelesaikan dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**i. Fair Value Measurement (continued)**

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 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.

**j. Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, cash in banks and 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.

Restricted funds, are recorded as part of " Other Non-Current Assets " in the consolidated statements of financial position.

**k. 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.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**k. Persediaan (lanjutan)**

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan dicadangkan, jika ada, untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi netonya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

**l. Biaya Dibayar di Muka**

Biaya dibayar di muka dibebankan sesuai masa manfaat masing-masing biaya yang bersangkutan.

**m. Aset Real Estat**

Aset real estat terdiri dari bangunan yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto 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.

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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**k. Inventories (continued)**

*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.*

**l. Prepaid Expenses**

*Prepaid expenses are amortized over the periods benefited.*

**m. 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.*

*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.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**m. Aset Real Estat (lanjutan)**

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan;
- 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.

**n. 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/Years**

Bangunan dan prasarana

20

*Buildings and infratructure*

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

*The estimated useful lives, residual values and depreciation method are reviewed at each year end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.*

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.

*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.*

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**m. Real Estate Assets (continued)**

*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.*

**n. 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:*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**n. Properti Investasi (lanjutan)**

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 penggunaan oleh pemilik atau dijual.

Untuk transfer dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri atau persediaan, 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 untuk properti yang dimiliki dan sesuai dengan sewa untuk properti yang dikuasai oleh penyewa sebagai aset hak-guna sampai dengan saat tanggal berakhir perubahan penggunaannya.

**o. 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.

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap pada saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Demikian pula, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**n. Investment Properties (continued)**

*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 on 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 owner-occupation or sale.*

*For transfers from investment properties to property or inventories 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 for owned property and in accordance with leases for property held by a lessee as a right-of-use asset up to the date of change in use.*

**o. 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.*

*Fixed Assets are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment loss, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the property, plant and equipment when the cost is incurred, if the recognition criteria are met. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met. All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss as incurred.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**o. Aset Tetap (lanjutan)**

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:

	<u>Tahun/Years</u>
Bangunan dan prasarana	20 - 35
Mesin dan instalasi	4 - 10
Peralatan dan perabotan	4 - 8
Kendaraan	4 - 8

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 116, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 216, "Aset Tetap".

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Ketika aset tetap dijual atau dihentikan, biaya perolehan, beban akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai dieliminasi dari akun. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

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 ekonomik 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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**o. Fixed Assets (continued)**

*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, equipment and furnitures based on the estimated useful lives of the group of fixed assets as follows:*

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan dan infrastructures	20 - 35	<i>Buildings and infrastructures</i>
Machinery and installations	4 - 10	<i>Machinery and installations</i>
Equipment and furnitures	4 - 8	<i>Equipment and furnitures</i>
Vehicles	4 - 8	<i>Vehicles</i>

*Costs associated with the acquisition of legal right of land when the land was first acquired are recognized as part of the cost of land. Costs associated with the extension or renewal of legal right of land are recognized as an intangible asset and amortized over the legal life of the land rights or economic life of the land, whichever is shorter.*

*The Group analyzes the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK 116, "Leases". If land rights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 216, "Fixed Assets".*

*The carrying amount of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. When property, plant and equipment are sold or retired, the cost, accumulated depreciation and any impairment losses are eliminated from the accounts. Any gain or loss arising on derecognition of the assets is charged to profit or loss in the year the assets is derecognized.*

*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.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**o. Aset Tetap (lanjutan)**

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.

**p. Aset Takberwujud**

Biaya perolehan sehubungan dengan perolehan sistem operasional hotel diamortisasi menggunakan metode 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.

**q. 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.

**r. 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).

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**o. Fixed Assets (continued)**

*Construction in progress 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.*

**p. 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.*

**q. 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.*

**r. 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).*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**r. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (lanjutan)**

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.

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.

**s. Investasi pada Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana Grup mempunyai pengaruh yang signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee* tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**r. Impairment of Non-financial Assets (continued)**

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.

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.

**s. Investments 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**s. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)**

Penghasilan dan aset dan liabilitas dari entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan metode ekuitas, kecuali ketika investasi diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual, sesuai dengan PSAK 105, "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan".

Dengan metode ekuitas, investasi pada entitas asosiasi diakui di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk perubahan dalam bagian kepemilikan Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi yang terjadi setelah perolehan. Ketika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi melebihi kepentingan Grup pada entitas asosiasi (yang mencakup semua kepentingan jangka panjang, yang secara substansi, membentuk bagian dari investasi neto Grup dalam 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.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas sejak tanggal saat *investee* menjadi entitas asosiasi. Setiap kelebihan biaya perolehan investasi atas bagian Grup atas nilai wajar neto dari aset yang teridentifikasi dan liabilitas dari entitas asosiasi yang diakui pada tanggal akuisisi diakui sebagai *goodwill*. *Goodwill* termasuk dalam jumlah tercatat investasi, dan diuji penurunan nilainya sebagai bagian dari investasi. Setiap kelebihan kepemilikan Grup dari nilai wajar neto aset yang teridentifikasi dan liabilitas atas biaya perolehan investasi, sesudah pengujian kembali, segera diakui di dalam laba rugi pada periode diperolehnya investasinya.

Persyaratan dalam PSAK 236, "Penurunan Nilai", diterapkan untuk menentukan apakah perlu untuk mengakui setiap penurunan nilai sehubungan dengan investasi pada entitas asosiasi. Bila diperlukan, jumlah tercatat investasi (termasuk *goodwill*) diuji penurunan nilai sesuai dengan PSAK 236 sebagai suatu aset tunggal dengan membandingkan antara jumlah terpulihkan (mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan) dengan jumlah tercatatnya. Rugi penurunan nilai diakui langsung pada nilai tercatat investasi. Setiap pembalikan dari penurunan nilai diakui sesuai dengan PSAK 236 sepanjang jumlah terpulihkan dari investasi tersebut kemudian meningkat.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**s. Investments in Associates (continued)**

*The results of operations and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting, except when the investment is classified as held for sale, in which case, it is accounted for in accordance with PSAK 105, "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations".*

*Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statement of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share on the profit or loss and other comprehensive income of the associate. When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Group's net investment in the 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.*

*An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. Any excess of the cost of acquisition over the Group's share of the net fair value of identifiable assets and liabilities of an associate recognized at the date of acquisition is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment. Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of acquisition, after reassessment, is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.*

*The requirements of PSAK 236, "Impairment of Assets", are applied to determine whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate. When necessary, the entire carrying amount of the investment (including goodwill) is tested for impairment in accordance with PSAK 236 as a single asset by comparing its recoverable amount (higher of value in use and fair value less costs to sell) with its carrying amount. Any impairment loss recognized forms part of the carrying amount of the investment. Any reversal of that impairment loss is recognized in accordance with PSAK 236 to the extent that the recoverable amount of the investment subsequently increases.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**s. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)**

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal saat investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi atau ketika investasi diklasifikasi sebagai dimiliki untuk dijual. Ketika Grup mempertahankan kepemilikan dalam entitas yang sebelumnya merupakan entitas asosiasi dan sisa investasi tersebut merupakan aset keuangan, Grup mengukur setiap sisa investasi pada nilai wajar pada tanggal tersebut dan nilai wajar tersebut dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal sesuai dengan PSAK 109. Selisih antara jumlah tercatat pada asosiasi pada tanggal metode ekuitas dihentikan, dan nilai wajar dari setiap bunga yang ditahan dan dihasilkan dari pelepasan sebagian kepentingan dalam asosiasi termasuk dalam penentuan keuntungan atau kerugian pada pelepasan asosiasi. Selanjutnya, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi tersebut dengan menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika entitas asosiasi telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas yang terkait. Seluruh jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas asosiasi direklasifikasi ke laba rugi (sebagai penyesuaian reklasifikasi) pada saat penghentian metode ekuitas.

Grup melanjutkan penerapan metode ekuitas jika investasi pada entitas asosiasi menjadi investasi pada ventura bersama atau investasi pada ventura bersama menjadi investasi pada entitas asosiasi. Tidak terdapat pengukuran kembali ke nilai wajar pada saat perubahan kepentingan.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Ketika Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan dan kerugian yang timbul dari transaksi dengan entitas asosiasi diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebesar kepemilikan dalam entitas asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**s. Investments in Associates (continued)**

*The Group discontinues the use of the equity method from the date when the investment ceases to be an associate, or when the investment is classified as held for sale. When the Group retains an interest in the former associate and the retained interest is a financial asset, the Group measures any retained investment at fair value at that date and the fair value is regarded as its fair value on initial recognition in accordance with PSAK 109. The difference between the carrying amount of the associate at the date the equity method was discontinued, and the fair value of any retained interest and any proceeds from disposing of a part of interest in the associate is included in the determination of the gain or loss on disposal of the associate. In addition, the Group accounts for all amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that associate on the same basis as would be required if that associate had directly disposed of the related assets or liabilities. Therefore, if a gain or loss previously recognized in other comprehensive income by that associate or joint venture would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities, the Group reclassifies the gain or loss from equity to profit or loss (as a reclassification adjustment) when the equity method is discontinued.*

*The Group continues to use the equity method when an investment in an associate becomes an investment in a joint venture or an investment in a joint venture becomes an investment in an associate. There is no remeasurement to fair value upon such changes in ownership interests.*

*When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain or loss that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).*

*When a Group entity transacts with an associate, profits and losses resulting from the transactions with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of its interest in the associate that are not related to the Group.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**s. Investasi pada Entitas Asosiasi (lanjutan)**

Grup menerapkan PSAK 109, termasuk persyaratan penurunan nilai, untuk kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi ketika metode ekuitas tidak diterapkan dan yang merupakan bagian dari investasi neto pada *investee*. Selanjutnya, dalam menerapkan PSAK 109 untuk kepentingan jangka panjang, Grup tidak memperhitungkan penyesuaian nilai tercatat yang disyaratkan oleh PSAK 228 "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama", (misalnya, penyesuaian nilai tercatat kepentingan jangka panjang yang timbul dari alokasi kerugian *investee* atau penilaian penurunan nilai berdasarkan PSAK 228).

**t. Kepemilikan dalam Operasi Bersama**

Operasi bersama adalah pengaturan bersama dimana para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas terkait dengan pengaturan tersebut. Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Ketika entitas Grup melakukan kegiatan berdasarkan operasi bersama, Grup sebagai operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang 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.

Grup mencatat aset, liabilitas, pendapatan dan beban terkait dengan kepemilikannya dalam operasi bersama sesuai dengan PSAK yang berlaku untuk aset, liabilitas, pendapatan dan beban tersebut.

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti penjualan atau kontribusi aset), Grup melakukan transaksi dengan pihak lain dalam operasi bersama dan, dengan demikian, keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari transaksi diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup tersebut hanya sebatas kepentingan para pihak lain dalam operasi bersama.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**s. Investments in Associates (continued)**

The Group applies PSAK 109, including the impairment requirements, to long-term interests in an associate to which the equity method is not applied and which form part of the net investment in the investee. Furthermore, in applying PSAK 109 to long-term interests, the Group does not take into account adjustments to their carrying amount required by PSAK 228 "Investments in Associates and Joint Ventures", (i.e. adjustments to the carrying amount of long-term interests arising from the allocation of losses of the investee or assessment of impairment in accordance with PSAK 228).

**t. Interests in Joint Operations**

A joint operation is a 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. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangements which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

When a Group entity undertakes its activities under joint operations, the Group as a joint operator recognizes in relation to its interest in a joint operation:

- Its assets, including its share of any assets held jointly;
- Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;
- Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;
- Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation; and
- Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

The Group accounts for the assets, liabilities, revenues and expenses relating to its interest in a joint operation in accordance with the PSAKs applicable to the particular assets, liabilities, revenues and expenses.

When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a sale or contribution of assets), the Group is considered to be conducting the transaction with the other parties to the joint operation, and gains and losses resulting from the transactions are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of other parties' interests in the joint operation.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**t. Kepemilikan dalam Operasi Bersama (lanjutan)**

Ketika entitas Grup melakukan transaksi dengan operasi bersama di mana entitas Grup tersebut bertindak sebagai salah satu operator bersamanya (seperti pembelian aset), Grup tidak mengakui bagian keuntungan dan kerugiannya sampai Grup menjual kembali aset tersebut kepada pihak ketiga.

**u. Pengakuan Pendapatan**

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan

Grup mengakui pendapatan dari sumber utama berikut:

- Pendapatan hotel dan penjualan real estate

Pendapatan Hotel

Pendapatan hotel diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel.

Penjualan

Grup memperoleh pendapatan real estatnya dari penjualan apartemen, gudang dan rumah toko, rumah dan tanah. 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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**t. Interests in Joint Operations (continued)**

*When a Group entity transacts with a joint operation in which a Group entity is a joint operator (such as a purchase of assets), the Group does not recognize its share of the gains and losses until it resells those assets to a third party.*

**u. Revenue Recognition**

*Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.*

*The Group recognizes revenue from the following major sources:*

- *Hotel Revenue and real estate revenue*

*Hotel Revenue*

*Hotel revenues are recognized when the goods or services are provided to hotel guests.*

*Sales*

*The Group derives its real estate revenue from sale of lots, apartments, warehouse and shophouse, houses and land. 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.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**u. Pengakuan Pendapatan (lanjutan)**

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.

**v. Perpajakan**

Beban (manfaat) pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak kini dan pajak tangguhan harus diakui sebagai beban atau penghasilan dan dimasukkan dalam laba rugi periode berjalan, kecuali sepanjang pajak tersebut timbul dari suatu transaksi atau peristiwa yang diakui, pada periode yang sama atau berbeda, di luar laba rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung dalam ekuitas atau dari suatu kombinasi bisnis.

Pajak Kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Bunga dan denda yang timbul dari ketetapan pajak dan kurang bayar atau lebih bayar pajak lainnya disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**u. Revenue Recognition (continued)**

*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.*

**v. Taxation**

*Income tax expense (income) comprises current and deferred tax. Current and deferred tax shall be recognised as expense or an income and included in profit or loss for the period, except to the extent that the tax arises from a transaction or event which is recognised, in the same or a different period, outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity or a business combination.*

Current Income Tax

*Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.*

*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 arising from tax assessments and underpayment or overpayment of other taxes are presented as part of other operating income or expenses since they are not considered as part of the income tax expense.*

*Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the Group files an appeal, the Group considers whether it is probable that a taxation authority will accept the appeal and reflect its effect on the Group's tax obligations.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**v. Perpajakan (lanjutan)**

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.

**w. Pajak Final**

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212, "Pajak Penghasilan".

Beban pajak sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek pajak final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode/tahun berjalan dan dicatat sebagai beban pajak final pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

**x. 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.

**y. Laba per Saham**

Labanya per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode yang bersangkutan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**v. Taxation (continued)**

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.

**w. Final Tax**

In accordance with the tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction recognizing losses. Final tax is scoped out from PSAK 212, "Income Taxes".

Tax expense related to income subject to final tax is recognised in proportion to total income recognised during the current period/year for accounting purposes and recorded as final tax expense. The differences between the final tax paid and the amount charged as final tax expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is recognised as prepaid tax or tax payable.

**x. 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.

**y. Earnings per Share**

Earnings per share is computed by dividing the current year profit attributable to the owners of the Company with the weighted average number of shares outstanding during the period.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**y. Laba per Saham (lanjutan)**

Pada Januari 2026, Perusahaan membagikan deviden berupa saham bonus yang menyebabkan perubahan jumlah saham beredar. Perusahaan menyajikan perhitungan laba per saham pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 dengan menggunakan jumlah saham beredar setelah pembagian saham bonus tersebut.

Jumlah saham beredar yang digunakan untuk perhitungan laba per saham untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, masing-masing sejumlah 16.198.599.990 saham (Catatan 35).

**z. Informasi Segmen**

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara reguler direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**y. Earnings per Share (continued)**

*In January 2026, the Company distributed a dividend in the form of bonus shares, resulting in a change in the number of shares outstanding. The Company presents its earnings per share calculations as of December 31, 2025, and 2024, using the number of shares outstanding following the distribution of those bonus shares.*

*The number of shares used for the EPS calculation for the years ended December 31, 2025 and 2024 amounted to 16,198,599,990 shares, respectively (Note 35).*

**z. Segment Information**

*Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the "chief operating decision maker" in order to allocate resources to the segments and to assess their performances..*

*An operating segment is a component of an entity:*

- a. *that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- b. *whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- c. *for which discrete financial information is available.*

*Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.*

*Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intragroup transactions are eliminated.*

**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.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**ab. Sewa**

Sebagai penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal inisiasi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Grup merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset dasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

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.

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**ab. Leases**

As a lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

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.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise:

- fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;
- the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;
- the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**ab. Sewa (lanjutan)**

Sebagai penyewa (lanjutan)

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara liabilitas dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian;
- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan); atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Grup tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Jika Grup dibebankan kewajiban atas biaya membongkar dan memindahkan aset sewa, merestorasi tempat di mana aset berada atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, provisi diakui dan diukur sesuai PSAK 237. Biaya tersebut diperhitungkan dalam aset hak-guna terkait, kecuali jika biaya tersebut terjadi untuk memproduksi persediaan.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**ab. Leases (continued)**

As a lessee (continued)

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;
- the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or
- a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.

The Group did not make such any adjustment during the periods presented.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Whenever the Group incurs an obligation for costs to dismantle and remove a leased asset, restore the site on which it is located or restore the underlying assets to the conditions required by the terms and conditions of the lease, a provision is recognized and measured under PSAK 237. The costs are included in the related right-of-use asset, unless those costs are incurred to produce inventories.

PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)

ab. Sewa (lanjutan)

Sebagai penyewa (lanjutan)

Aset hak-guna disusutkan secara garis lurus selama jangka waktu sewa yang lebih pendek dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

	<u>Tahun/Years</u>
Tanah	5 - 33
Bangunan	10 - 20

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset pendasar. Penyusutan dimulai pada tanggal permulaan sewa.

Aset hak-guna disajikan sebagai bagian dari "Aset Tetap" pada laporan keuangan konsolidasian.

Sebagai Pesewa

Grup melakukan perjanjian sewa sebagai pesewa sehubungan dengan beberapa properti investasinya berupa tanah dan bangunan (kantor, gudang dan apartemen).

Sewa di mana Grup sebagai pesewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Ketika persyaratan sewa secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan ke penyewa, kontrak tersebut diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Seluruh sewa lainnya diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Ketika Grup adalah pesewa-antara, Grup mencatat sewa utama dan subsewa sebagai dua kontrak yang terpisah. Subsewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi dengan mengacu pada aset hak-guna yang timbul dari sewa utama.

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.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)

ab. Leases (continued)

As a lessee (continued)

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, as follows:

Land
Buildings

If a lease transfers ownership of the underlying assets or the cost of the right-of-use assets reflects that of the Group expects to exercise a purchase option, the related right-of-use asset is depreciated over the useful life of the underlying assets. The depreciation starts at the commencement date of the lease.

The right-of-use assets are presented as part of "Fixed Assets" on the consolidated financial statements.

As Lessor

The Group enters into lease agreements as a lessor with respect to some of its investment properties such as land and buildings (offices, warehouses and apartments).

Leases for which the Group is a lessor are classified as finance or operating leases. Whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee, the contract is classified as a finance lease. All other leases are classified as operating leases.

When the Group is an intermediate lessor, it accounts for the head lease and the sublease as two separate contracts. The sublease is classified as a finance or operating lease by reference to the right-of-use asset arising from the head lease.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**ac. Imbalan Kerja**

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Hak karyawan atas cuti tahunan diakui ketika karyawan mendapat hak. Provisi dibuat untuk liabilitas cuti tahunan akibat jasa yang diserahkan oleh karyawan sampai tanggal periode pelaporan.

Imbalan Pascakerja Program Imbalan Pasti

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 tentang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil atas aset program dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, dampak perubahan pada batas atas aset (jika ada) dan imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan aset atau liabilitas pensiun neto yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program.

Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera dalam saldo laba dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**ac. Employee Benefits**

Short-term employee benefits

Short-term employee benefits are employee benefits which are due for payment within twelve months after the reporting period and recognized when the employees have rendered this related service. Liabilities are recognized when the employee renders services to the Group where all changes in the carrying amount of the liability are recognized in profit or loss.

Employee entitlements to annual leave are recognized when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the end of the reporting period.

Defined Benefit Plan

The Group recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Law No. 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 on Job Creation to become Law. 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, return on plan assets and annual rate of increase in compensation.

Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur in order for the net pension asset or liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit and surplus.

Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately in retained earnings and will not be reclassified to profit or loss.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**ac. Imbalan Kerja (lanjutan)**

Imbalan Pascakerja Program Imbalan Pasti (lanjutan)

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- i. Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- ii. Beban atau pendapatan bunga neto
- iii. Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan atas program.

**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.

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

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**ac. Employee Benefits (continued)**

Defined Benefit Plan (continued)

*Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Group recognizes related restructuring costs or termination benefits, if earlier.*

*Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorized as follows:*

- i. Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)*
- ii. Net interest expense or income*
- iii. Remeasurement*

*The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.*

*The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.*

**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.*

*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.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL  
(lanjutan)**

**ad. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (lanjutan)**

Sesuai PSAK 370, 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.

**ae. Dividen**

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Grup.

**af. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan tentang posisi Grup pada periode pelaporan (menyesuaikan peristiwa) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak menyesuaikan peristiwa, jika ada, diungkapkan ketika material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER  
UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan 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**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasi:

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.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION  
(continued)**

**ad. Tax Amnesty Assets and Liabilities (continued)**

In accordance with PSAK 370, 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.

**ae. Dividends**

Dividend distribution to the Group's shareholders is recognized as a liability in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's shareholders.

**af. Events after the Reporting Period**

Events after the reporting period that provide additional information about the Group's position at the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events, if any, are disclosed when material to the consolidated financial statements.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY  
SOURCES 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**

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Penilaian Model Bisnis (lanjutan)

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.

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan. Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah Rupiah.

Pengklasifikasian properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

- Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan, dan prasarana 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.
- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana, mesin-mesin dan alat berat, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Dan tidak digunakan untuk memperoleh penghasilan sewa.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terdiri dari tanah yang belum dikembangkan, bangunan dalam penyelesaian, dan properti hunian yang dikembangkan oleh Grup serta digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

Business Model Assessment (continued)

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.

Determination of Functional Currency

The functional currencies of the Group are the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services. Based on the Group's management assessment, Group's functional currency is in Rupiah.

Classification of property

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Investment property consists of land, buildings, and infrastructures 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.
- Fixed assets consist of land, buildings and infrastructures, machinery and heavy equipment, office and furniture equipment and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, and for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn lease income.
- Inventory property consists of property that is intended to be sold in the Group's business activities. Consist of land not yet development, building under constructions, and residential properties that are developed by the Group and used for sale before or at the completion of construction.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

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.

Imbalan Komponen Pembiayaan Signifikan pada Kontrak

Grup menjual unit rumah, gudang, perkantoran dan apartemen yang disesuaikan dimana jeda waktu pengembangan setelah penandatanganan kontrak adalah dua tahun. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu, pembayaran harga transaksi sama dengan harga jual tunai pada saat serah terima unit atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah ketika kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan signifikan untuk kontrak-kontrak tersebut dimana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan jangka waktu antara pembayaran pelanggan dan serah terima unit ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan suku bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa suku bunga implisit dalam kontrak (yaitu, suku bunga yang mendiskontokan harga jual tunai unit ke jumlah yang dibayar di muka) adalah tepat karena sepadan dengan suku bunga yang tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

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.

Consideration of Significant Financing Component in a Contract

The Group sells customized housing, warehouse, office and apartment units where the development period after signing the contract is two years. This type of contract includes two alternative payment options for customers, namely, payment of the transaction price equal to the cash sale price upon handover of the unit or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Group concluded that there is a significant financing component for these contracts where customers elects to paid in advance considering the time period between the customer's payment and the handover of the unit to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest rate to be applied to the consideration amount, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the rate that discounts the cash sale price of the units to the amount paid in advance) was appropriate because it was commensurate with the interest rate reflected in a separate financing transaction between the entity and its customer at the inception of the contract.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)**

**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 neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22.

Penyusutan atas Properti Investasi, Aset Tetap, Aset Hak Guna 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, aset hak guna 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 neto properti investasi, aset tetap dan aset takberwujud Grup pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 11, 12 dan 14.

Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan

Sebagaimana dijelaskan di dalam Catatan 3x, 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.

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**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 22.

Depreciation of Investment Properties, Fixed Assets, Right-of-Use 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, right-of-use 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, 2025 and 2024 are disclosed in Note 11, 12 and 14.

Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment, Employees' Welfare and Education

As explained in Note 3x, 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Penyisihan untuk Penggantian Perabot dan Perlengkapan Hotel serta Kesejahteraan Karyawan dan Pendidikan (lanjutan)

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 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 1.680.429.554 dan Rp 1.518.260.841.

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 2025 dan 2024.

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. Karena ketidakpastian sehubungan dengan pos-pos pajak tersebut, terdapat kemungkinan bahwa, pada saat penyelesaian perpajakan di masa depan, hasil terakhir dapat berbeda secara signifikan.

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) jika tersedia dan membuat estimasi spesifik untuk entitas tertentu jika diperlukan (seperti peringkat kredit).

**4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Provision for Replacement of Hotel's Furniture and Equipment, Employees' Welfare and Education (continued)

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, 2025 and 2024 amounted to Rp 1,680,429,554 and Rp 1,518,260,841, 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, 2025 and 2024.

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. Due to the uncertainty associated with such tax items, there is a possibility that, on conclusion of open tax matters at a future date, the final outcome may differ significantly.

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) when available and is required to make certain entity-specific estimates (such as credit rating).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**5. KAS DAN SETARA KAS**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kas - Rupiah	392.643.115	528.173.499
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	8.803.426.351	16.713.568.604
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.059.715.948	3.252.466.400
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.897.265.855	878.551.369
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.203.861.693	4.401.990.666
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	666.808.568	1.346.397.978
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	180.844.087	123.224.771
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	79.148.029	348.550.027
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	43.208.562	47.414.962
PT Bank Permata Tbk	36.442.768	481.368.169
PT Bank OCBC NISP Tbk	13.647.566	1.149.266
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	354.394.393
PT Bank UOB Indonesia	-	2.684.213

Dolar Amerika Serikat

PT Bank Central Asia Tbk (US\$ 1.576 pada tahun 2025 dan US\$ 24.637 pada tahun 2024)	26.445.815	397.705.351
Jumlah kas dan bank	20.403.458.357	28.877.639.668

Setara kas

Deposito berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	67.375.000.000	61.250.000.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	32.500.000.000	2.000.000.000
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	18.825.000.000	78.000.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	16.225.000.000	87.750.000.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	1.846.139.053	400.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	282.567.669	-
Jumlah setara kas	137.053.706.722	229.400.000.000

**Jumlah kas dan setara Kas**

**157.457.165.079**

**258.277.639.668**

Tingkat bunga deposito berjangka per tahun mata uang Rupiah	3,00% - 7,00%	3,25% - 6,75%
--	---------------	---------------

**5. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

This account consists of:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cash on hand - Rupiah		
Cash in banks		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	16.713.568.604	16.713.568.604
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.252.466.400	3.252.466.400
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	878.551.369	878.551.369
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.401.990.666	4.401.990.666
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk	1.346.397.978	1.346.397.978
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	123.224.771	123.224.771
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	348.550.027	348.550.027
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	47.414.962	47.414.962
PT Bank Permata Tbk	481.368.169	481.368.169
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.149.266	1.149.266
PT Bank Pan Indonesia Tbk	354.394.393	354.394.393
PT Bank UOB Indonesia	2.684.213	2.684.213

United States Dollar

PT Bank Central Asia Tbk  
(US\$ 1,576 in 2025  
and US\$ 24,637 in 2024)

Total cash on hand and in banks

Cash equivalents

Time deposits

Rupiah

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	61.250.000.000	61.250.000.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	2.000.000.000	2.000.000.000
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	78.000.000.000	78.000.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	87.750.000.000	87.750.000.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	400.000.000	400.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	-	-

Total cash equivalents

**Total cash and cash Equivalents**

Annual interest rate of time deposits  
Rupiah currency

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat kas dan setara kas Grup yang ditempatkan pada pihak-pihak berelasi. Dana yang dibatasi penggunaannya dicatat sebagai bagian dari "Aset Tidak Lancar Lainnya" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 15).

As at December 31, 2025 and 2024, none of Group's cash and cash equivalents are placed at related parties. Restricted funds, are recorded as part of "Other Non-Current Assets" in the consolidated statements of financial position (Note 15).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PIUTANG USAHA - NETO**

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
Hotel	6.356.635.411	3.911.030.611	Hotel
Penjualan apartemen dan perkantoran	2.292.570.925	578.694.573	Sale of apartments and offices
Sewa ruangan dan lain-lain	902.494.944	829.477.976	Leased spaces and others
<u>Pihak berelasi (Catatan 33)</u>			<u>Related parties (Note 33)</u>
Penjualan tanah	11.898.850.000	3.127.612.140	Sale of land
Sewa ruangan dan lain-lain	582.770.000	3.762.442.070	Leased spaces and others
Jumlah	22.033.321.280	12.209.257.370	Total
Penyisihan atas kerugian kredit ekspektasian	-	-	Allowance for expected credit loss
<b>Neto</b>	<b>22.033.321.280</b>	<b>12.209.257.370</b>	<b>Net</b>

Analisis umur piutang usaha tersebut pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Belum jatuh tempo:	20.847.921.700	11.061.661.268	Not yet due:
Lewat jatuh tempo:			Past due:
1 - 30 hari	771.882.719	855.157.592	1 - 30 days
31 - 60 hari	66.216.017	92.150.443	31 - 60 days
61 - 90 hari	199.810.000	28.653.700	61 - 90 days
> 90 hari	147.490.844	171.634.367	> 90 days
<b>Jumlah</b>	<b>22.033.321.280</b>	<b>12.209.257.370</b>	<b>Total</b>

Mutasi penyisihan atas kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	-	60.750.000	Beginning balance
Pemulihan tahun berjalan	-	(60.750.000)	Current year recovery
<b>Saldo akhir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Ending balance</b>

Penyisihan atas kerugian kredit ekspektasian piutang usaha merupakan evaluasi secara individual berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia.

Allowance for expected credit losses of trade receivables is individual assessment based on the best available facts and circumstances.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

As at December 31, 2025 and 2024, Management believes that all of trade receivables can be fully collected, hence no allowance for impairment of trade receivables is necessary.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**6. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha Entitas Anak tertentu 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.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo piutang sebesar Rp 11.898.850.000 dan Rp 3.127.612.140 merupakan piutang dari PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (Catatan 33). Tidak ada pelanggan lain yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha.

**6. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)**

As at December 31, 2025 and 2024, the certain Subsidiaries 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.

As at December 31, 2025 and 2024, trade receivables balance amounting to Rp 11,898,850,000 and Rp 3,127,612,140, respectively, is due from PT Sukses Okindo Kurnia Abadi (Note 33). There are no other customers who represent more than 5% of the total balance of trade receivables.

**7. PIUTANG LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Asset</u>
P3SRS	1.365.000.000	-	P3SRS
Hanjaya Adikarjo	-	250.000.000	Hanjaya Adikarjo
Lain-lain	4.673.244.679	2.468.005.154	Others
<b>Jumlah</b>	<b>6.038.244.679</b>	<b>2.718.005.154</b>	<b>Total</b>

**7. OTHER RECEIVABLES**

This account consists of:

**8. PERSEDIAAN**

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024	
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
<u>Hotel</u>			<u>Hotel</u>
Perlengkapan kamar	2.240.547.508	2.684.242.610	Room supplies
Makanan dan minuman	1.213.188.172	1.235.948.724	Food and beverages
Perlengkapan hotel	343.717.214	48.836.092	Hotel supplies
Lain-lain	132.919.153	169.282.269	Others
<b>Jumlah</b>	<b>3.930.372.047</b>	<b>4.138.309.695</b>	<b>Total</b>
<u>Aset Real Estat</u>			<u>Real Estate Assets</u>
<u>Tanah dan bangunan yang siap dijual</u>			<u>Land and buildings ready for sale</u>
The 100 Residence	289.450.602.695	283.605.899.253	The 100 Residence
Voza	197.957.543.386	203.310.566.966	Voza
Kyo Society	156.253.704.339	223.746.566.271	Kyo Society
Tritan Point Bandung	153.511.296.422	161.827.997.018	Tritan Point Bandung
Grand Sunrise	37.821.669.256	32.084.581.255	Grand Sunrise
Tritan Point Medan	29.475.496.967	28.295.863.739	Tritan Point Medan
Ruko Aegis Avenue	19.793.459.645	19.775.959.645	Ruko Aegis Avenue
Tritan Point Hub	14.577.848.959	15.271.974.831	Tritan Point Hub
Tritan Point Banyu Urip	7.725.721.774	7.725.721.774	Tritan Point Banyu Urip
Ngoro	3.814.866.603	3.811.866.603	Ngoro
Tritan Point Taman	-	2.016.480.132	Tritan Point Taman
<b>Jumlah</b>	<b>910.382.210.046</b>	<b>981.473.477.487</b>	<b>Total</b>
<u>Tanah yang sedang dikembangkan</u>			<u>Land under development</u>
Ubud	84.695.623.878	81.496.535.791	Ubud
Setiabudi - Bali	19.732.196.033	-	Setiabudi - Bali
Jumana	6.140.955.970	3.761.572.510	Jumana
<b>Jumlah</b>	<b>110.568.775.881</b>	<b>85.258.108.301</b>	<b>Total</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. PERSEDIAAN (lanjutan)**

<u>Aset Real Estat</u>	
<u>Bangunan dalam penyelesaian</u>	
Setiabudi - Bali	24.823.150.094
Jumana	11.156.427.043
Vasa Suite	3.739.090.963
Jumlah	39.718.668.100
<b>Jumlah Aset Real Estat - Lancar</b>	<b>1.060.669.654.027</b>
<u>Aset Tidak Lancar</u>	
Tanah yang belum dikembangkan	654.544.135.265
Bangunan dalam penyelesaian	
Gresik	6.846.672.909
<b>Jumlah Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>	<b>661.390.808.174</b>
<b>Jumlah Aset Real Estat</b>	<b>1.722.060.462.201</b>

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 neto, tidak termasuk untuk tanah sarana jalan, taman dan fasilitas sosial serta fasilitas umum.

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.

"Voza" merupakan proyek pembangunan perkantoran yang dimiliki oleh TI, Entitas Anak melalui GWP, yang berlokasi di Surabaya.

"Kyo Society" merupakan proyek pembangunan apartemen yang dimiliki oleh TJI, 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.

"Ruko Aegis Avenue" merupakan proyek pembangunan rumah toko yang dimiliki oleh BTG, Entitas Anak melalui SSI, yang berlokasi di Jember.

**8. INVENTORIES (continued)**

		<u>Real Estate Assets</u>	
		<u>Buildings under constructions</u>	
	8.496.340.528		Setiabudi - Bali
	3.695.947.808		Jumana
	-		Vasa Suite
Jumlah	12.192.288.336	Total	
<b>Jumlah Aset Real Estat - Lancar</b>	<b>1.078.923.874.124</b>	<b>Total Real Estate Assets - Current</b>	
		<u>Non-Current Assets</u>	
		<u>Land not yet developed</u>	
	573.392.222.325		Buildings under constructions
	6.846.672.909		Gresik
<b>Jumlah Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>	<b>580.238.895.234</b>	<b>Total Real Estate Assets - Non-Current</b>	
<b>Jumlah Aset Real Estat</b>	<b>1.659.162.769.358</b>	<b>Total Real Estate Assets</b>	

The acquisition cost for land that is being/has not been developed includes land acquisition costs, infrastructure development costs and administration costs, staking, measuring, permitting, and land certificates as well as other expenses for housing development. The area of land inventory ready for sale is the net area, excluding land for roads, parks and social facilities and public facilities.

Costs components of building under development consist of construction costs for offices, condotels, warehouses, residential houses and shophouses, licensing fees, and other expenses.

**Land and buildings ready for sale**

"The 100 Residence" is apartment development project owned by RI, a Subsidiary, located in Surabaya.

"Voza" is an office development project owned by TI, Subsidiary through GWP, located in Surabaya.

"Kyo Society" is an apartment development project owned by TJI, Subsidiary, located in Surabaya.

"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.

"Ruko Aegis Avenue" is a shophouse development project owned by the BTG, Subsidiary through SSI, located in Jember.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. PERSEDIAAN (lanjutan)**

**Tanah dan bangunan yang siap dijual (lanjutan)**

"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.

"Ngoro" merupakan proyek pembangunan pergudangan yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak, yang berlokasi di Mojokerto.

"Tritan Point Taman" 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.

"Jumana" merupakan proyek pembangunan rumah tinggal dan rumah toko yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Sidoarjo.

"Setiabudi - Bali" merupakan proyek pembangunan restoran dan resort yang dimiliki oleh ASMS, Entitas Anak yang berlokasi di Setiabudi Bali.

**Bangunan dalam penyelesaian**

"Setiabudi - Bali" merupakan proyek pembangunan restaurant yang dimiliki oleh GBR, Entitas Anak melalui GWP, yang berlokasi di Bali. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada tahun 2024.

"Jumana" merupakan proyek pembangunan rumah tinggal dan rumah toko yang dimiliki oleh MMM, Entitas Anak yang berlokasi di Sidoarjo.

"Vasa Suite" merupakan proyek pembangunan Hotel yang dimiliki oleh GBR, Entitas Anak melalui GWP, yang berlokasi di Surabaya. Pembangunan tahap awal dari proyek ini dilaksanakan pada tahun 2025.

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 2025, tidak terdapat hambatan yang signifikan dalam penyelesaian aset dalam pengembangan real estat tersebut.

**Tanah yang belum dikembangkan**

Jumlah luas tanah belum dikembangkan masing-masing 3.780.749 m<sup>2</sup> dan 1.962.583 m<sup>2</sup> pada tahun 2025 dan 2024.

**8. INVENTORIES (continued)**

**Land and buildings ready for sale (continued)**

"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.

"Ngoro" is a warehouse development project owned by the MMM, Subsidiary, located in Mojokerto.

"Tritan Point Taman" 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.

"Jumana" is a living house and shophouses development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

"Setiabudi - Bali" is a restaurant and resort development project owned by ASMS, a Subsidiary, located in Setiabudi - Bali.

**Buildings under construction**

"Setiabudi - Bali" is restaurant development project owned by GBR, a Subsidiary through GWP, located in Bali. Ground breaking of this project started in 2024.

"Jumana" is a living house and shophouses development project owned by MMM, a Subsidiary, located in Sidoarjo.

"Vasa Suite" is a hotel development project owned by GBR, a Subsidiary through GWP, located in Surabaya. Ground breaking of this project started in 2025.

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, 2025, there were no significant issues in settling the assets in the real estate development.

**Land not yet developed**

Total land not yet developed is 3,780,749 square meters and 1,962,583 square meters in 2025 and 2024, respectively.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**8. PERSEDIAAN (lanjutan)**

**Bangunan dalam penyelesaian**

"Gresik" merupakan proyek pembangunan rumah yang dimiliki oleh PBI, Entitas Anak yang berlokasi di Gresik.

Pada tahun 2025 dan 2024, aset real estat tertentu telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya masing-masing sebesar Rp 1.554 miliar dan Rp 1.515 miliar. 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 netonya dan oleh karena itu, tidak diperlukan penyisihan untuk menyesuaikan nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi netonya.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, persediaan hotel milik entitas anak tertentu digunakan sebagai jaminan atas utang bank yang diperoleh entitas anak tersebut (Catatan 16).

**9. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>
<u>Uang muka</u>	
Pembelian persediaan	3.340.125.881
<u>Biaya dibayar di muka</u>	
Sewa	660.851.289
Asuransi	143.183.416
Perijinan	49.750.559
Lain-lain	1.608.388.528
<b>Jumlah</b>	<b>5.802.299.673</b>

**10. INVESTASI SAHAM**

**Aset lancar**

**Investasi saham jangka pendek**

Akun ini merupakan investasi yang dilakukan oleh Grup dalam bentuk efek ekuitas, dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2025</b>
Saldo awal	117.356.000.000
Penambahan	116.791.706.369
Keuntungan (kerugian) belum direalisasi atas investasi saham jangka pendek	4.982.683.631
<b>Jumlah</b>	<b>239.130.390.000</b>

Investasi pada efek ekuitas diperdagangkan di Bursa Efek Indonesia.

Perubahan neto nilai wajar aset keuangan diukur pada FVTPL dicatat pada "Selisih keuntungan (kerugian) efek portofolio - neto" pada laba rugi.

**8. INVENTORIES (continued)**

**Buildings under construction**

"Gresik" is a living house development project owned by PBI, a Subsidiary, located in Gresik.

In 2025 and 2024, real estate assets are covered by insurance against losses by fire and other risks under blanket policies with total coverage amounting to Rp 1,554 billion and 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, 2025 and 2024, hotel inventories owned by certain subsidiary are pledged as collateral for their respective bank loan (Note 16).

**9. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES**

This account consists of:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
			<u>Advances</u>
			Purchases of inventories
			<u>Prepaid expenses</u>
			Rent
			Insurance
			Permits
			Others
			<b>Total</b>

**10. INVESTMENT IN SHARES**

**Current asset**

**Short-term shares investment**

This account represent investments made by the Group in the form of equity securities, with details as follows:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Saldo awal	117.356.000.000	-	Beginning balance
Penambahan	116.791.706.369	135.105.974.032	Addition
Keuntungan (kerugian) belum direalisasi atas investasi saham jangka pendek	4.982.683.631	(17.749.974.032)	Unrealized gain (loss) from short-term share investment
<b>Jumlah</b>	<b>239.130.390.000</b>	<b>117.356.000.000</b>	<b>Total</b>

Investments in listed equity securities are traded on the Indonesian Stock Exchange.

Net changes in fair values of financial assets at FVTPL are recorded in "Difference in gain (loss) of portfolio securities - net" in profit or loss.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)**

**Aset lancar (lanjutan)**

Grup menetapkan nilai wajar portofolio efek saham berdasarkan nilai pasar perdagangan pada hari terakhir pada masing-masing tahun. Harga kuotasian tersebut mencerminkan nilai wajar instrumen keuangan yang termasuk dalam hirarki nilai wajar Level 1.

**Aset tidak lancar**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>
Investasi pada entitas asosiasi (TD)	592.836.701.991
Investasi saham jangka panjang (GTD)	9.528.733.412
<b>Jumlah</b>	<b>602.365.435.403</b>

**Investasi pada Entitas Asosiasi**

Rincian investasi Grup pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

<b>2025</b>							
	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai tercatat 1 Januari 2025/ Carrying value January 1, 2025	Penambahan (pengurangan)/ Addition (deduction)	Bagian Laba/ Share in profit	Dividen/ Dividend	Bagian penghasilan komprehensif lain/ Share in other comprehensive income	Nilai tercatat 31 Desember 2025/ Carrying value December 31, 2025
<i>Metode ekuitas</i>							
PT Sarana Depo Kencana	40%	223.203.207.050	-	12.228.947.865	-	-	235.432.154.915
PT Bira Industri Rejeki							
Agung	50%	26.624.757.509	(17.500.000.000)	533.675.083	(2.000.000.000)	-	7.658.432.592
PT Anugerah Sukses							
Makmur Sentosa	50%	10.127.103.487	(10.127.103.487)	-	-	-	-
PT Target Sukses Properti	25%	(16.053.858)	-	122.218.120	-	-	106.164.262
PT Taman Dayu	45%	338.318.852.252	793.105.864	10.527.992.106	-	-	349.639.950.222
<b>Jumlah</b>		<b>598.257.866.440</b>	<b>(26.833.997.623)</b>	<b>23.412.833.174</b>	<b>(2.000.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>592.836.701.991</b>
							<i>Equity method</i>
							<i>PT Sarana Depo Kencana</i>
							<i>PT Bira Industri Rejeki</i>
							<i>Agung</i>
							<i>PT Anugerah Sukses</i>
							<i>Makmur Sentosa</i>
							<i>PT Target Sukses Properti</i>
							<i>PT Taman Dayu</i>
							<b>Total</b>
<b>2024</b>							
	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Nilai tercatat 1 Januari 2024/ Carrying value January 1, 2024	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 2024/ Carrying value December 31, 2024
<i>Metode ekuitas</i>							
PT Sarana Depo Kencana	40%	213.804.646.080	-	9.398.560.970	-	-	223.203.207.050
PT Bira Industri Rejeki							
Agung	50%	26.883.822.346	-	(259.064.837)	-	-	26.624.757.509
PT Anugerah Sukses							
Makmur Sentosa	50%	10.172.862.323	-	(45.758.836)	-	-	10.127.103.487
PT Target Sukses Properti	25%	358.343.362	-	375.602.780	(750.000.000)	-	(16.053.858)
PT Taman Dayu	45%	323.874.013.666	-	14.444.838.586	-	-	338.318.852.252
<b>Jumlah</b>		<b>575.093.687.777</b>	<b>-</b>	<b>23.914.178.663</b>	<b>(750.000.000)</b>	<b>-</b>	<b>598.257.866.440</b>
							<i>Equity method</i>
							<i>PT Sarana Depo Kencana</i>
							<i>PT Bira Industri Rejeki</i>
							<i>Agung</i>
							<i>PT Anugerah Sukses</i>
							<i>Makmur Sentosa</i>
							<i>PT Target Sukses Properti</i>
							<i>PT Taman Dayu</i>
							<b>Total</b>

**10. INVESTMENT IN SHARES (continued)**

**Current asset (continued)**

The Group determine the fair value of equity securities based on the market price on the last trading days at the end of respective years. Such quoted prices represent fair value measurements within Level 1 of the fair value hierarchy.

**Non-Current asset**

This account consists of:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Investasi pada entitas asosiasi (TD)	592.836.701.991	598.257.866.440	<i>Investments in associates</i>
Investasi saham jangka panjang (GTD)	9.528.733.412	10.155.847.277	<i>Long-term shares investment</i>
<b>Jumlah</b>	<b>602.365.435.403</b>	<b>608.413.713.717</b>	<b>Total</b>

**Investment in Associates**

The details of the Group's investment in associates are as follows:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)**

**Aset tidak lancar (lanjutan)**

**Investasi pada Perusahaan Asosiasi (lanjutan)**

Tabel berikut menyajikan informasi keuangan Entitas Asosiasi:

	Laporan posisi keuangan/ Statements of financial position		
	Aset/ Assets	Liabilitas/ Liabilities	Ekuitas/ Equity
<b>2025</b>			
PT Sarana Depo Kencana	590.093.820.055	1.459.432.762	558.039.387.293
PT Bira Industri Rejeki Agung	88.374.315.078	71.461.324.897	16.912.990.181
PT Target Sukses Properti	3.577.171.443	47.894.913	3.529.276.530
PT Taman Dayu	329.636.715.351	26.349.346.308	303.287.369.043
<b>2024</b>			
PT Sarana Depo Kencana	565.500.156.868	7.492.139.238	558.008.017.630
PT Bira Industri Rejeki Agung	126.309.817.392	71.464.177.378	54.845.640.014
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	20.402.819.241	64.535.289	20.338.283.952
PT Target Sukses Properti	9.447.381.109	897.436.144	8.549.944.966
PT Taman Dayu	337.784.759.169	58.183.135.668	279.601.623.501

**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 mengubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham SSI atas SDK.

**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 mengubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

**10. INVESTMENT IN SHARES (continued)**

**Non-Current asset (continued)**

**Investment in Associate Companies (continued)**

The following table sets out the financial information of Associates:

	Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain/ Statements of profit or loss and other comprehensive income		
	Pendapatan/ Income	Laba (rugi) tahun berjalan/ Income (loss) for the year	Penghasilan komprehensif Lain/Other comprehensive income
<b>2025</b>			
PT Sarana Depo Kencana	60.085.756.828	30.572.369.663	-
PT Bira Industri Rejeki Agung	-	1.067.350.166	-
PT Target Sukses Properti	-	488.872.478	-
PT Taman Dayu	70.939.582.864	23.395.538.012	-
<b>2024</b>			
PT Sarana Depo Kencana	48.925.614.078	23.496.402.424	-
PT Bira Industri Rejeki Agung	-	(518.129.674)	-
PT Anugerah Sukses Makmur Sentosa	-	(151.481.460)	-
PT Target Sukses Properti	11.156.570.757	1.716.075.465	-
PT Taman Dayu	69.712.784.593	32.099.641.302	-

**PT Sarana Depo Kencana (SDK)**

SDK is an Associate 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 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 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)**

**Aset tidak lancar (lanjutan)**

**Investasi pada Perusahaan Asosiasi (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 mengubah besarnya persentase kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

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 mengubah besarnya persentase kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

Pada tanggal 31 Juli 2025, pemegang saham BIRA menyetujui saldo laba 2024 sejumlah Rp 2.000.000.000 dibagikan sebagai dividen kepada Perusahaan selaku pemegang saham BIRA, dimana BIRA menyetujui pembagian dividen tersebut akan dilaksanakan paling lambat tanggal 8 Agustus 2025.

Pada tanggal 25 Agustus 2025, pemegang saham BIRA menyetujui penurunan modal saham BIRA sejumlah Rp 35.000.000.000, dimana BIRA mengembalikannya kepada para pemegang saham sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya. Penurunan modal ini tidak mengubah besarnya persentase kepemilikan saham Perusahaan atas BIRA.

**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.

Pada tanggal 5 Desember 2025, SSI membeli 2.500 saham atau setara dengan Rp 2.500.000.000. Sehingga kepemilikan SSI menjadi sebesar 12.500.000.000 atau setara dengan 12.500 saham dengan persentase menjadi 62,50%. Pada tanggal 31 Desember 2025, ASMS diklasifikasikan menjadi entitas anak SSI, Entitas Anak. Selisih antara nilai transaksi dan nilai buku dicatat sebagai "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali" pada laporan posisi keuangan konsolidasian

**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.

**10. INVESTMENT IN SHARES (continued)**

**Non-Current asset (continued)**

**Investment in Associate Companies (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.

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.

On July 31, 2025, BIRA shareholders approved the distribution of the 2024 profit balance of Rp 2,000,000,000 as dividends to the Company as a BIRA shareholder, with BIRA agreeing that the dividend distribution would be carried out no later than August 8, 2025.

On August 25, 2025, BIRA shareholders approved a reduction in BIRA's share capital of Rp 35,000,000,000, which BIRA returned to shareholders in proportion to their shareholdings. This capital reduction did not change the Company's percentage ownership of BIRA.

**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.

On December 5, 2025, SSI purchased 2,500 shares, equivalent to Rp 2,500,000,000. Consequently, SSI's ownership amounted to IDR 12,500,000,000, equivalent to 12,500 shares, representing a 62.50% stake. As of December 31, 2025, ASMS was classified as a subsidiary of SSI, a subsidiary. The difference between the transaction value and the book value was recorded as "Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest" in the consolidated statement of financial position.

**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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**10. INVESTASI SAHAM (lanjutan)**

**Aset tidak lancar (lanjutan)**

**Investasi pada Perusahaan Asosiasi (lanjutan)**

**PT Taman Dayu (TD)**

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% pemilikan saham dalam TD pada harga beli sebesar Rp 324.667.119.530. TD bergerak di bidang real estat dan properti.

**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% pemilikan saham dalam GTD pada harga beli sebesar Rp 1.762.741.412.

Pada tanggal 30 Desember 2024, pemegang saham GTD menyetujui peningkatan modal saham GTD sejumlah Rp 307.693.000.000, dimana JSMS juga meningkatkan penyertaan sahamnya sesuai dengan proporsi kepemilikan sahamnya di GTD (3,33%), yaitu sebesar Rp 7.600.000.000, yang dilakukan secara tunai. Peningkatan modal ini tidak mengubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham Perusahaan atas GTD 3,33%. Akta ini telah disahkan oleh Keputusan Kementerian Hukum No. AHU-0000990.AH.01.02.Tahun 2025.

Pada tanggal 16 Desember 2025, pemegang saham GTD menyetujui peningkatan modal saham GTD sejumlah Rp 312.693.000.000, dimana Perusahaan juga meningkatkan penyertaan sahamnya di GTD (3,33%), yaitu sebesar Rp 165.990.000. Peningkatan modal ini tidak mengubah besarnya persentase susunan kepemilikan saham Perusahaan atas GTD 3,33%. Akta ini telah disahkan oleh keputusan Kementerian Hukum No. AHU-0083755.AH.01.02.Tahun 2025.

Manajemen memilih untuk menetapkan investasi pada FVTOCI karena manajemen percaya bahwa mengakui fluktuasi jangka pendek nilai wajar investasi dalam laba rugi tidak akan konsisten dengan strategi Grup yang memegang investasi ini untuk tujuan jangka panjang dan menyadari potensi kinerja mereka dalam jangka panjang.

**10. INVESTMENT IN SHARES (continued)**

**Non-Current asset (continued)**

**Investment in Associate Companies (continued)**

**PT Taman Dayu (TD)**

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 324,667,119,530. TD is engaged in real estate and property.

**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, third party, which represents 3.33% ownership of GTD at a purchase price of Rp 1,762,741,412.

On December 31, 2024, the GTD's shareholders approved the increase in the GTD's issued and paid-in capital amounting to Rp 307,693,000,000, where GTD also increased its investment in shares in proportion to its shares ownership in GTD (3.33%), amounting to Rp 7,600,000,000, which is paid in cash. This increase did not change the ownership interest of the Company in GTD 3.33%. This deed has been ratified by the Minister of Law's Decree No. AHU-0000990.AH.01.02.Tahun 2025.

On December 16, 2025, GTD shareholders approved an increase in GTD's share capital of Rp 312,693,000,000, whereby the Company also increased its shareholding in GTD (3.33%) by Rp 165,990,000. This capital increase does not change the percentage of the Company share ownership in GTD, which remains at 3.33%. This deed has been ratified by the Minister of Law's decree number AHU-0083755.AH.01.02.Tahun 2025.

Management has elected to designate these investments as at FVTOCI as management believes that recognizing shortterm fluctuations in these investments' fair value in profit or loss would not be consistent with the Group's strategy of holding these investments for long-term purposes and realizing their performance potential in the long run.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. PROPERTI INVESTASI**

Rincian dan perubahan properti investasi adalah sebagai berikut:

**11. INVESTMENT PROPERTIES**

The details and movement of investment properties are as follows:

		2025					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance		
<u>Biaya perolehan</u>						<u>Cost</u>	
Tanah	119.248.559.843	-	-	27.462.461.893	146.711.021.736	Land	
Bangunan dan prasarana	199.827.288.445	-	-	12.156.159.323	211.983.447.768	Buildings and infrastructure	
Jumlah	319.075.848.288	-	-	39.618.621.216	358.694.469.504	Total	
<u>Akumulasi penyusutan</u>						<u>Accumulated depreciation</u>	
Bangunan dan prasarana	36.350.616.439	9.652.989.352	-	(506.207.222)	45.497.398.569	Buildings and infrastructures	
Jumlah	36.350.616.439	9.652.989.352	-	(506.207.222)	45.497.398.569	Total	
<b>Nilai tercatat neto</b>	<b>282.725.231.849</b>				<b>313.197.070.935</b>	<b>Net carrying amount</b>	
		2024					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance		
<u>Biaya perolehan</u>						<u>Cost</u>	
Tanah	119.716.708.756	650.757.295	-	(1.118.906.208)	119.248.559.843	Land	
Bangunan dan prasarana	199.459.515.431	7.534.766.526	-	(7.166.993.512)	199.827.288.445	Buildings and infrastructure	
Jumlah	319.176.224.187	8.185.523.821	-	(8.285.899.720)	319.075.848.288	Total	
<u>Bangunan dalam penyelesaian</u>						<u>Building under construction</u>	
Bangunan dan prasarana	1.485.518.897	8.934.889.171	-	(10.420.408.068)	-	Buildings and infrastructure	
Jumlah	320.661.743.084	17.120.412.992	-	(18.706.307.788)	319.075.848.288	Total	
<u>Akumulasi penyusutan</u>						<u>Accumulated depreciation</u>	
Bangunan dan prasarana	28.666.787.280	8.717.472.399	-	(1.033.643.240)	36.350.616.439	Buildings and infrastructures	
Jumlah	28.666.787.280	8.717.472.399	-	(1.033.643.240)	36.350.616.439	Total	
<b>Nilai tercatat neto</b>	<b>291.994.955.804</b>				<b>282.725.231.849</b>	<b>Net carrying amount</b>	

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 pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing adalah sebesar Rp 21.580.694.915 dan Rp 22.217.081.391 (Catatan 27).

Rent income from investment properties which is recorded in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in 2025 and 2024 amounted to Rp 21,580,694,915 and Rp 22,217,081,391 (Note 27), respectively.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tahun 2025 dan 2024, masing-masing adalah sebesar Rp 9.652.989.352 dan Rp 8.717.472.399 yang dicatat pada akun "Beban Pokok Pendapatan" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 28).

Depreciation expense in 2025 and 2024 amounted to Rp 9,652,989,355 and Rp 8,717,472,399, respectively, which are recorded in "Cost of Revenues" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (Note 28).

Pada tahun 2025, estimasi nilai wajar properti investasi - tanah dan bangunan adalah masing-masing sebesar Rp 489,64 miliar. 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 2025, the estimated fair value of property investments - land and building amounted to Rp 489,64 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**11. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Properti investasi milik Grup tidak dijaminan sebagai jaminan utang bank.

Berdasarkan penelaahan terhadap properti investasi pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai properti investasi.

**11. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

There were no portion of investment property of the Group which used as collateral for bank loan.

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.

**12. ASET TETAP**

Rincian dan perubahan aset tetap adalah sebagai berikut:

**12. FIXED ASSETS**

The details and movement of fixed assets are as follows:

		2025				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<u>Biaya perolehan</u>						<u>Cost</u>
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	52.458.772.016	1.058.879.500	-	-	53.517.651.516	Land
Bangunan dan prasarana	361.898.988.833	2.335.041.065	-	-	364.234.029.898	Buildings and infrastructures
Mesin dan instalasi	108.886.370.216	100.000.000	-	-	108.986.370.216	Machinery and installations
Peralatan dan perabotan	144.099.170.825	6.289.428.903	-	-	150.388.599.728	Equipment and furnitures
Kendaraan	6.423.719.884	366.241.750	-	-	6.789.961.634	Vehicles
Sub jumlah	673.767.021.774	10.149.591.218	-	-	683.916.612.992	Sub total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Tanah	4.772.952.644	-	(354.741.761)	-	4.418.210.883	Land
Bangunan	396.647.098	29.945.772	-	-	426.592.870	Buildings
Sub jumlah	5.169.599.742	29.945.772	(354.741.761)	-	4.844.803.753	Sub total
<u>Aset dalam penyelesaian</u>						<u>Construction in progress</u>
Bangunan dan prasarana	60.747.155.530	6.782.637.960	(562.796.085)	-	66.966.997.405	Buildings and infrastructures
Sub jumlah	60.747.155.530	6.782.637.960	(562.796.085)	-	66.966.997.405	Sub total
Jumlah harga perolehan	739.683.777.046	16.962.174.950	(917.537.846)	-	755.728.414.150	Total cost
<u>Akumulasi penyusutan</u>						<u>Accumulated depreciation</u>
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	103.668.335.712	15.211.650.099	-	-	119.067.176.880	Buildings and infrastructures
Mesin dan instalasi	86.879.371.017	8.948.163.526	-	-	95.869.340.133	Machinery and installations
Peralatan dan perabotan	126.547.607.819	10.586.284.058	-	-	136.904.895.218	Equipment and furnitures
Kendaraan	5.032.169.851	365.761.320	-	-	5.397.931.171	Vehicles
Sub jumlah	322.127.484.399	35.111.859.003	-	-	357.239.343.402	Sub total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Tanah	760.413.608	423.455.382	(354.741.761)	-	829.127.229	Land
Bangunan	280.789.168	67.369.753	-	-	348.158.921	Buildings
Sub jumlah	1.041.202.776	490.825.135	(354.741.761)	-	1.177.286.150	Sub total
Jumlah akumulasi penyusutan	323.168.687.175	35.602.684.138	(354.741.761)	-	358.416.629.552	Total accumulated depreciation
<b>Nilai tercatat neto</b>	<b>416.515.089.871</b>				<b>397.311.784.598</b>	<b>Net carrying amount</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. ASET TETAP (lanjutan)**

**12. FIXED ASSETS (continued)**

2024						
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
<u>Biaya perolehan</u>						<u>Cost</u>
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Tanah	52.458.772.016	-	-	-	52.458.772.016	Land
Bangunan dan prasarana	351.897.228.330	3.785.104.535	-	6.216.655.968	361.898.988.833	Buildings and infrastructures
Mesin dan instalasi	112.362.898.835	8.691.620	(647.134.439)	(2.838.085.800)	108.886.370.216	Machinery and installations
Peralatan dan perabotan	147.166.549.527	2.209.736.828	-	(5.277.115.530)	144.099.170.825	Equipment and furnitures
Kendaraan	6.220.519.884	303.200.000	(100.000.000)	-	6.423.719.884	Vehicles
Sub jumlah	670.105.968.592	6.306.732.983	(747.134.439)	(1.898.545.362)	673.767.021.774	sub total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Tanah	1.156.278.724	3.616.673.920	-	-	4.772.952.644	Land
Bangunan	396.647.098	-	-	-	396.647.098	Buildings
Sub jumlah	1.552.925.822	3.616.673.920	-	-	5.169.599.742	Sub total
<u>Aset dalam penyelesaian</u>						<u>Construction in progress</u>
Bangunan dan prasarana	43.363.203.507	-	-	17.383.952.023	60.747.155.530	Buildings and infrastructures
Jumlah	43.363.203.507	-	-	17.383.952.023	60.747.155.530	Total
Jumlah harga perolehan	715.022.097.921	9.923.406.903	(747.134.439)	15.485.406.661	739.683.777.046	Total cost
<u>Akumulasi penyusutan</u>						<u>Accumulated depreciation</u>
<u>Pemilikan langsung</u>						<u>Direct ownership</u>
Bangunan dan prasarana	88.250.119.700	15.418.216.012	-	-	103.668.335.712	Buildings and infrastructures
Mesin dan instalasi	77.294.496.980	9.962.369.126	(377.495.089)	-	86.879.371.017	Machinery and installations
Peralatan dan perabotan	112.241.924.610	14.305.683.209	-	-	126.547.607.819	Equipment and furnitures
Kendaraan	4.682.365.054	386.263.125	(36.458.328)	-	5.032.169.851	Vehicles
Sub jumlah	282.468.906.344	40.072.531.472	(413.953.417)	-	322.127.484.399	Sub total
<u>Aset hak-guna</u>						<u>Right-of-use assets</u>
Tanah	369.828.178	390.585.430	-	-	760.413.608	Land
Bangunan	235.420.391	45.368.777	-	-	280.789.168	Buildings
Sub jumlah	605.248.569	435.954.207	-	-	1.041.202.776	Sub total
Jumlah akumulasi penyusutan	283.074.154.913	40.508.485.679	-	-	323.168.687.175	Total accumulated depreciation
<b>Nilai tercatat neto</b>	<b>431.947.943.008</b>				<b>416.515.089.871</b>	<b>Net carrying amount</b>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense is allocated as follows:

	2025	2024	
Beban pokok pendapatan	27.951.044.552	26.807.539.675	Cost of revenue
Beban umum dan administrasi (Catatan 30)	7.651.639.586	13.700.946.004	General and administrative expenses (Note 30)
<b>Jumlah</b>	<b>35.602.684.138</b>	<b>40.508.485.679</b>	<b>Total</b>

Rincian penjualan dan penghapusan aset tetap pada tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

The details of sale and disposal of fixed assets in 2025 and 2024 are as follow:

	2025	2024	
Harga perolehan	917.537.846	747.134.439	Cost
Akumulasi penyusutan	(354.741.761)	(413.953.417)	Accumulated depreciation
Nilai tercatat neto	562.796.085	333.181.022	Net book value
Harga jual	-	85.585.586	Proceeds from sale
<b>Kerugian penjualan dan penghapusan aset tetap</b>	<b>562.796.085</b>	<b>247.595.436</b>	<b>Loss on sale and disposal of fixed assets</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**12. ASET TETAP (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025, Grup memiliki aset tetap - tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu berkisar antara 6 - 18 tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2032 - 2043. Luas aset tetap - tanah yang dimiliki oleh Grup adalah seluas 10.423 m<sup>2</sup>. Manajemen berpendapat bahwa jangka waktu HGB tersebut dapat diperbaharui/diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Pada tahun 2025 dan 2024, tanah dan bangunan milik TI digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 16).

Pada tahun 2025 dan 2024, tanah milik TJI digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Central Asia Tbk (Catatan 16).

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 765 miliar Rp 627 miliar, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. 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 122.155.308.696 dan Rp 45.863.872.251 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, 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.

**13. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH**

Akun ini merupakan uang muka pembelian tanah kepada pihak ketiga dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2025</b>
Manado	3.421.950.000
Prasung	1.200.650.000
Probolinggo	1.006.000.000
Kalimantan Selatan	-
<b>Jumlah</b>	<b>5.628.600.000</b>

Manajemen berkeyakinan bahwa uang muka pembelian tanah tersebut akan dapat terealisasi dan tidak mengalami penurunan nilai.

**12. FIXED ASSETS (continued)**

As at December 31, 2025, the Group has fixed asset - land with Right to Build (HGB) with maturities ranging from 6 - 18 years which will expire between in 2032 - 2043. The land owned by the Group is 10,423 square meters. Management believes that the terms of the said landrights can be renewed/extended upon expiration.

In 2025 and 2024, land and buildings owned by TI are pledged as collateral for loan facility obtained from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 16).

In 2025 and 2024, land owned by TJI are pledged as collateral for loan facility obtained from PT Bank Central Asia Tbk (Note 16).

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 765 billion and Rp 627 billion as at December 31, 2025 and 2024. 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 122,155,308,696 and Rp 45,863,872,251 as at December 31, 2025 and 2024, respectively, which consist of building, vehicle, equipments, and furniture.

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. ADVANCE FOR PURCHASE OF LAND**

This account represents advances for purchases of land from third parties with the details as follows:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Manado	3.421.950.000	-	Manado
Prasung	1.200.650.000	7.315.124.956	Prasung
Probolinggo	1.006.000.000	1.006.000.000	Probolinggo
Kalimantan Selatan	-	4.380.575.000	South Kalimantan
<b>Jumlah</b>	<b>5.628.600.000</b>	<b>12.701.699.956</b>	<b>Total</b>

Management believes that all of advances for purchase of land will be realized and not impaired.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**14. ASET TAKBERWUJUD**

Rincian dan perubahan aset takberwujud adalah sebagai berikut:

**14. INTANGIBLE ASSETS**

The details of movement of intangible assets are as follows:

		2025				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Cost</b>
Sistem operasional hotel	12.052.481.751	-	-	12.052.481.751	Hotel operational system	
Piranti lunak	5.525.742.915	291.600.000	-	5.817.342.915	Software	
Jumlah biaya perolehan	17.578.224.666	291.600.000	-	17.869.824.666	Total cost	
<b>Akumulasi amortisasi</b>						<b>Accumulated amortization</b>
Sistem operasional hotel	12.015.415.699	18.474.996	-	12.033.890.695	Hotel operational system	
Piranti lunak	189.863.636	1.394.719.820	-	1.584.583.456	Software	
Jumlah akumulasi amortisasi	12.205.279.335	1.413.194.816	-	13.618.474.151	Total accumulated amortization	
<b>Nilai tercatat neto</b>	<b>5.372.945.331</b>			<b>4.251.350.515</b>	<b>Net carrying amount</b>	
		2024				
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>		
<b>Biaya perolehan</b>						<b>Cost</b>
Sistem operasional hotel	12.052.481.751	-	-	12.052.481.751	Hotel operational system	
Piranti lunak	5.025.742.915	500.000.000	-	5.525.742.915	Software	
Jumlah biaya perolehan	17.078.224.666	500.000.000	-	17.578.224.666	Total cost	
<b>Akumulasi amortisasi</b>						<b>Accumulated amortization</b>
Sistem operasional hotel	10.653.081.081	1.362.334.618	-	12.015.415.699	Hotel operational system	
Piranti lunak	189.863.636	-	-	189.863.636	Software	
Jumlah akumulasi amortisasi	10.842.944.717	1.362.334.618	-	12.205.279.335	Total accumulated amortization	
<b>Nilai tercatat neto</b>	<b>6.235.279.949</b>			<b>5.372.945.331</b>	<b>Net carrying amount</b>	

Beban amortisasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, adalah masing-masing sebesar Rp 1.413.194.816 dan Rp 1.362.334.618 yang dicatat pada akun "Beban Umum dan Administrasi" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 30).

Amortization expense in 2025 and 2024 amounted to Rp 1,413,194,816 and Rp 1,362,334,618, respectively, which are recorded in "General and Administrative Expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income (Note 30).

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**15. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA**

Akun ini terdiri dari:

	2025
Dana yang dibatasi penggunaannya	
PT Bank Central Asia Tbk	14.438.269.978
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.851.320.000
PT Bank Permata Tbk	369.850.172
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	515.403.592
PT Bank OCBC NISP Tbk	61.676.098
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	-
PT Bank UOB Indonesia	423.350.446
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	336.158.740
PT Bank CIMB Niaga Tbk	157.500.673
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-
Uang muka pembelian aset tetap	3.770.950.081
Uang muka kontraktor	8.324.493.930
Lain-lain	2.163.392.459
<b>Jumlah</b>	<b>33.412.366.169</b>

Dana yang dibatasi penggunaannya

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening giro atau deposito berjangka dalam pengawasan yang dikelola oleh Entitas Anak sehubungan dengan fasilitas kredit kepemilikan apartemen dan rumah oleh pelanggan.

**16. UTANG BANK**

Akun ini terdiri dari:

**a. Utang bank jangka pendek**

Utang bank jangka pendek terdiri dari:

	2025
PT Bank Central Asia Tbk Kredit lokal	427.464.974.321

**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 telah diperpanjang sampai dengan 8 Desember 2025. Pinjaman tersebut dikenakan bunga pertahun sebesar 0,4% diatas suku bunga giro sesuai dengan perjanjian tersebut.

**15. OTHER NON-CURRENT ASSETS**

This account consists of:

	2024	
		<i>Restricted Funds</i>
	13.201.143.160	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
	2.851.320.000	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
	37.452.533	<i>PT Bank Permata Tbk</i>
	653.265.813	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
	108.545.506	<i>PT Bank OCBC NISP Tbk</i>
	3.056.610.086	<i>PT Bank Maybank Indonesia Tbk</i>
	383.406.039	<i>PT Bank UOB Indonesia</i>
	217.697.346	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
	157.500.673	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk</i>
	140.637.221	<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
	155.675.680	<i>Advance for purchase of fixed assets</i>
	8.068.304.692	<i>Advances to contractors</i>
	240.992.449	<i>Others</i>
<b>Jumlah</b>	<b>29.272.551.198</b>	<b>Total</b>

Restricted funds

Restricted funds represent current account and time deposits under supervision that are managed by the Subsidiaries, in relation with credit facilities for the ownership of apartment and house by customers.

**16. BANK LOANS**

This account consist of:

**a. Short-term bank loans**

Short term bank loans consist of:

	2024	
	344.749.646.431	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
		<i>Local credit</i>

**PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA)**

Company

Based on the Credit Agreement dated December 8, 2023, the Company obtained a Local Credit facility (current account) from Bank BCA with a maximum facility amount of Rp 400,000,000,000, which is due on December 8, 2024. This loan has been extended until December 8, 2025. The loan is subject to an annual interest rate of 0.4% above the current account interest rate, as stated in the agreement.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**16. UTANG BANK (lanjutan)**

**a. Utang bank jangka pendek (lanjutan)**

**PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA) (lanjutan)**

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 8 Agustus 2025, fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) di atas diubah dari sebelumnya jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 400.000.000.000 menjadi Rp 500.000.000.000, yang akan mulai berlaku pada tanggal 8 Desember 2025 serta jatuh tempo pada tanggal 8 Desember 2026.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman Kredit Lokal (rekening koran) tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 427.464.974.321 dan Rp 344.749.646.431.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut, tanpa pemberitahuan 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 (Catatan 33).

**b. Utang bank jangka panjang**

Utang bank jangka panjang terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kredit modal kerja	168.929.025.213	204.905.000.000
PT Bank Central Asia Tbk Kredit investasi	15.249.319.784	19.052.250.000
Sub - jumlah	184.178.344.997	223.957.250.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(46.807.002.840)	(39.802.930.216)
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>137.371.342.157</b>	<b>184.154.319.784</b>

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bank BNI)**

Entitas Anak - PT Tarrise 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 5,85% dan 5,35% pada tahun 2025 dan 2024.

**16. BANK LOANS (continued)**

**a. Short-term bank loans (continued)**

**PT Bank Central Asia Tbk (Bank BCA) (continued)**

Company (continued)

As at August 8, 2025, Local Credit facility (current account) above has amended from the previous maximum facility amount of Rp 400,000,000,000 to become Rp 500,000,000,000, which is effective from December 8, 2025 and will mature on December 8, 2026.

As at December 31, 2025 and 2024, the loan balance for the Local Credit facility (current account) amounting to Rp 427,464,974,321 and Rp 344,749,646,431, respectively.

Based on the loan agreement, without prior written notice 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 (Note 33).

**b. Long-term bank loans**

Long-term bank loans consist of:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Working capital loan	168.929.025.213	204.905.000.000
PT Bank Central Asia Tbk Credit investment	15.249.319.784	19.052.250.000
Sub - total	184.178.344.997	223.957.250.000
Less current portion	(46.807.002.840)	(39.802.930.216)
<b>Long-term portion</b>	<b>137.371.342.157</b>	<b>184.154.319.784</b>

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Bank BNI)**

Subsidiary - PT Tarrise 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 5.85% and 5.35% in 2025 and 2024, respectively.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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)**

**Entitas Anak - PT Tanrise Indonesia (TI) (lanjutan)**

Sehubungan dengan fasilitas pinjaman di atas, TI 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 2025 dan 2024, TI memenuhi rasio keuangan tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman atas kredit modal kerja *Term Loan* tersebut masing-masing adalah sebesar Rp 168.929.025.213 dan Rp 204.905.000.000, (kontraktual; Rp 169.000.000.000 dan Rp 205.000.000.000).

Pinjaman ini dijamin dengan tanah, bangunan dan prasarana hotel "Vasa Indonesia" milik TI, persediaan hotel milik TI dan piutang usaha hotel milik TI.

**PT Bank Central Asia Tbk  
(Bank BCA)**

**Entitas Anak - PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)**

Berdasarkan Perjanjian Kredit pada tanggal 30 Desember 2024, TJI memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Investasi dari Bank BCA dengan jumlah maksimum fasilitas sebesar Rp 19.100.000.000, yang akan jatuh tempo pada tanggal 30 Desember 2027. Pinjaman tersebut dikenakan bunga per tahun sebesar 7,5%.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo pinjaman atas fasilitas pinjaman Kredit Investasi tersebut adalah sebesar Rp 15.249.319.784 dan Rp 19.052.250.000..

Berdasarkan perjanjian pinjaman tersebut, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank BCA, TJI tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut, antara lain memperoleh pinjaman dari pihak lain, meminjamkan uang kepada pihak lain, melakukan investasi di luar bisnis inti, mengubah anggaran dasar, akuisisi dan melakukan pembagian dividen.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah milik TJI di kota Surabaya, provinsi Jawa Timur.

**16. BANK LOANS (continued)**

**b. Long-term bank loans (continued)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk  
(Bank BNI) (continued)**

**Subsidiary - PT Tanrise Indonesia (TI) (continued)**

*In connection with the above loan facilities, TI 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, 2025 and 2024, TI has complied with all the financial ratio.*

*As at December 31, 2025 and 2024, the outstanding balance of working capital credit term loan facility amounted to Rp 168,929,025,213 and Rp 204,905,000,000, respectively, (contractual; Rp 169,000,000,000 and Rp 205,000,000,000)*

*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.*

**PT Bank Central Asia Tbk  
(Bank BCA)**

**Subsidiary - PT Tanrise Jaya Indonesia (TJI)**

*Based on the Loan Agreement dated December 31, 2024, the TJI has obtained a Investment Credit facility from Bank BCA with a maximum facility amount of Rp 19,100,000,000, which will mature on December 31, 2027. The loan is subject to an annual interest rate of 7.5%.*

*As at December 31, 2025 and 2024, the outstanding balance of loan facility amounted to Rp 15,249,319,784 and Rp 19,052,250,000.*

*Based on the loan agreement, without prior written consent from Bank BCA, TJI shall not perform the following actions, including but not limited to obtaining loans from other parties, lending money to other parties, making investments outside the core business, amending the Articles of Association, acquiring other entities, and distributing dividends.*

*This loan is secured by land owned by TJI in Surabaya city, East Java province.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**17. UTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>
Pihak ketiga - Rupiah	45.058.453.669

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 consists of:

	<b>2024</b>	
	31.490.423.177	Third parties - Rupiah

Trade payables represent payables to contractors, suppliers for the completion of land development and construction of offices, condotels and suppliers of the hotel.

**18. UANG MUKA PENJUALAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>
<u>Jangka pendek:</u>	
Pihak ketiga	
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	16.145.570.745
Tanah dan bangunan	15.550.441.212
Uang muka penjualan	
Apartemen dan perkantoran	16.256.767.039
Pihak berelasi (Catatan 33)	
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	4.034.810.943
<b>Jumlah jangka pendek</b>	<b>51.987.589.939</b>
<u>Jangka panjang:</u>	
Uang muka penjualan	
Apartemen dan perkantoran	8.370.252.352
Pendapatan diterima di muka	
Sewa	982.821.513
<b>Jumlah jangka panjang</b>	<b>9.353.073.865</b>

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:

	<b>2024</b>	
<u>Short term:</u>		
		Third parties
		Unearned revenues
		Rent
		Lands and buildings
		Advances on sales
		Apartment and office buildings
		Related parties (Note 33)
		Unearned revenues
		Rent
		<b>Total short-term</b>
<u>Long term:</u>		
		Advances on sales
		Apartment and office buildings
		Unearned revenues
		Rent
		<b>Total long-term</b>

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. PERPAJAKAN**

**a. Pajak dibayar di muka**

Pajak dibayar di muka terdiri dari:

	<b>2025</b>
Pajak penghasilan:	
Pasal 21	71.929.596
Pasal 4 (2)	2.002.446.939
Pajak pertambahan nilai	6.108.090.720
Pajak lainnya	1.743.640.184
<b>Jumlah</b>	<b>9.926.107.439</b>

**b. Utang pajak**

Utang pajak terdiri dari:

	<b>2025</b>
Pajak Penghasilan:	
Pasal 4 (2)	968.746.680
Pasal 21	78.491.945
Pasal 23	84.756.495
Pasal 25	155.302.745
Pasal 29	1.455.698.129
Pajak pertambahan nilai	2.260.544.814
Pajak pembangunan 1	1.241.410.867
<b>Jumlah</b>	<b>6.244.951.675</b>

**c. Beban pajak final**

Beban pajak final terdiri dari:

	<b>2025</b>
Perusahaan	1.577.110.111
Entitas Anak	8.674.286.054
<b>Jumlah</b>	<b>10.251.396.165</b>

**d. Beban pajak penghasilan**

Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian terdiri dari komponen sebagai berikut:

	<b>2025</b>
<b>Pajak kini</b>	
Perusahaan	4.822.070
Entitas Anak	3.429.270.588
Sub - Jumlah	3.434.092.658
<b>Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian</b>	<b>3.434.092.658</b>

**19. TAXATION**

**a. Prepaid taxes**

Prepaid taxes consist of:

	<b>2024</b>	
	101.717.206	Income taxes:
	5.907.568.207	Article 21
	3.410.144.307	Article 4 (2)
	-	Value added tax
	-	Other tax
<b>Jumlah</b>	<b>9.419.429.720</b>	<b>Total</b>

**b. Taxes payable**

Taxes payable consists of:

	<b>2024</b>	
	1.027.068.647	Income taxes:
	153.635.205	Article 4 (2)
	88.493.980	Article 21
	-	Article 23/26
	-	Article 25
	2.185.320.120	Article 29
	1.506.359.712	Value added tax
	1.154.460.386	Development tax 1
<b>Jumlah</b>	<b>6.115.338.050</b>	<b>Total</b>

**c. Final tax expense**

Final tax expense consist of:

	<b>2024</b>	
	1.103.321.456	Company
	7.926.576.370	Subsidiaries
<b>Jumlah</b>	<b>9.029.897.826</b>	<b>Total</b>

**d. Income tax expense**

Income tax expense as shown in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income consist of:

	<b>2024</b>	
	4.094.219	Current tax
	2.478.240.752	Company
	2.482.334.971	Subsidiaries
	2.482.334.971	Sub-total
<b>Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian</b>	<b>2.482.334.971</b>	<b>Income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**d. Beban pajak penghasilan (lanjutan)**

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 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	105.898.771.398	46.318.943.076
Bagian atas laba		
Entitas Asosiasi - neto	(23.412.833.174)	(23.914.178.663)
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(97.516.967.617)	(40.121.852.189)
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	14.229.324.664	10.401.793.941
Rugi sebelum beban pajak penghasilan yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	(801.704.729)	(7.315.293.835)
Beda tetap:		
Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(25.787.301.352)	(30.838.346.285)
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	26.612.873.780	38.175.684.038
<b>Taksiran penghasilan kena pajak Perusahaan - tahun berjalan</b>	<b>23.867.699</b>	<b>22.043.918</b>

Beban pajak penghasilan (tahun berjalan) dan perhitungan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Taksiran penghasilan kena pajak (dibulatkan)		
Perusahaan	23.867.000	22.043.000
Entitas Anak	14.218.465.205	12.975.945.000
Jumlah	14.242.332.205	12.997.988.000
Beban pajak penghasilan-tahun berjalan		
Perusahaan	4.822.070	4.094.219
Entitas Anak	3.429.270.588	2.478.240.752
Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian - tahun berjalan	3.434.092.658	2.482.334.971
Pajak penghasilan dibayar di muka		
Perusahaan	-	(3.165.800)
Entitas Anak	(1.978.394.529)	(293.849.051)
Jumlah pajak penghasilan dibayar di muka	(1.978.394.529)	(297.014.851)
Taksiran utang pajak penghasilan		
Perusahaan	4.822.070	928.419
Entitas Anak	1.450.876.059	2.184.391.701
<b>Jumlah</b>	<b>1.455.698.129</b>	<b>2.185.320.120</b>

**19. TAXATION (continued)**

**d. Income tax expense (continued)**

A reconciliation between profit 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, 2025 and 2024 are as follows:

Profit before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income
Share of net profit of Associate - net Profit of Subsidiaries before income tax expense
Subsidiaries dividend and elimination
Loss before income tax expense attributable to the Company
Permanent differences:
Income already subjected to final tax
Expense already subjected to final tax
<b>Estimated taxable income of the Company - current year</b>

Profit tax expense (current year) and the computation of the estimated income tax payable are as follows:

Estimated taxable income (rounded off)
Company
Subsidiaries
<b>Total</b>
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
<b>Total prepayments of income taxes</b>
Estimated income tax payable
Company
Subsidiaries
<b>Total</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
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 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	105.898.771.398	46.318.943.076	<i>Profit before final and income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income</i>
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	(23.412.833.174)	(23.914.178.663)	<i>Share of net profit of Associate - net Profit of Subsidiaries before income tax expense</i>
Laba Entitas Anak sebelum beban pajak penghasilan	(97.516.967.617)	(40.121.852.189)	<i>Subsidiaries dividend and elimination</i>
Dividen Entitas Anak dan eliminasi	14.229.324.664	10.401.793.941	
Rugi sebelum beban pajak penghasilan yang dapat diatribusikan kepada Perusahaan	(801.704.729)	(7.315.293.835)	<i>Loss before income tax expense attributable to the Company</i>
Beban pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(176.375.100)	(1.609.364.460)	<i>Income tax expense computed using the prevailing tax rate</i>
Pengaruh pajak atas beda tetap: Pendapatan yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	(5.673.206.297)	(6.784.436.183)	<i>Tax effect of permanent differences: Income already subjected to final tax</i>
Beban yang telah dikenakan pajak yang bersifat final	5.854.403.467	8.397.894.862	<i>Expense already subjected to final tax</i>
<b>Beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:</b>			<b><i>Income tax expense per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income:</i></b>
Perusahaan	4.822.070	4.094.219	<i>Company</i>
Entitas Anak	3.429.270.588	2.478.240.752	<i>Subsidiaries</i>
<b>Jumlah</b>	<b>3.434.092.658</b>	<b>2.482.334.971</b>	<b>Total</b>

**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.

**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, 2025 and 2024 are as follows:

**e. Administration**

Under the taxation laws of Indonesia, the Group submit tax  etur non 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**20. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>
Pembangunan proyek	4.224.619.412
Gaji dan tunjangan	1.608.564.722
Listrik, air, gas dan telepon	1.340.951.706
Perbaikan dan pemeliharaan	361.079.793
Jasa profesional	504.800.001
Lain-lain	3.914.071.574
<b>Jumlah</b>	<b>11.954.087.208</b>

**20. ACCRUED EXPENSES**

This account consists of:

	<b>2024</b>	
	1.103.839.938	Development of projects
	832.213.323	Salaries and benefits
	1.351.380.377	Electricity, water, gas and telephone
	1.100.921.977	Repair and maintenance
	779.611.114	Professional fees
	2.557.772.782	Others
<b>Jumlah</b>	<b>7.725.739.511</b>	<b>Total</b>

**21. LIABILITAS SEWA**

Rincian liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>
Jangka pendek	400.876.409
Jangka panjang	818.138.584
<b>Jumlah</b>	<b>1.219.014.993</b>

**21. LEASE LIABILITIES**

The detail of lease liabilities is as follows:

	<b>2024</b>	
	387.747.983	Current portion
	1.195.700.570	Non-current portion
<b>Jumlah</b>	<b>1.583.448.553</b>	<b>Total</b>

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

Amount recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income is as follow:

	<b>2025</b>
Bunga atas liabilitas sewa	111.826.440
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 30)	490.825.135

	<b>2024</b>	
	118.370.067	Interest on lease liabilities
	435.954.207	Depreciation of right-of-use assets (Note 30)

Jumlah yang diakui dalam laporan arus kas konsolidasian adalah sebagai berikut:

Amount recognized in the consolidated statements of cash flow is as follow:

	<b>2025</b>
Jumlah kas keluar untuk:	
Pembayaran liabilitas sewa	364.433.560
Pembayaran bunga	111.826.440
<b>Jumlah</b>	<b>476.260.000</b>

	<b>2024</b>	
	347.889.933	Total cash outflow for:
	118.370.067	Payments of lease liabilities
		Payments of interest
<b>Jumlah</b>	<b>466.260.000</b>	<b>Total</b>

Ringkasan komponen perubahan liabilitas yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:

Summary of component of changes in the liabilities arising from leases is as follow:

	<b>2025</b>
Saldo awal	1.583.448.553
Penambahan bunga	111.826.440
Pembayaran	
Pokok	(364.433.560)
Bunga	(111.826.440)
Perubahan non-kas - Penambahan	-
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.219.014.993</b>

	<b>2024</b>	
	916.913.698	Beginning Balance
	118.370.067	Additional of interest
	(347.889.933)	Payment
	(118.370.067)	Principle
	-	Interest
	1.014.424.788	Non-cash changes - additions
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.583.448.553</b>	<b>Ending balance</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Grup mencatat estimasi liabilitas atas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, berdasarkan perhitungan aktuarial yang dilakukan oleh KKA Agus Susanto, aktuaris independen, masing-masing berdasarkan laporan aktuarial tanggal 8 Maret 2026 dan 5 Maret 2025, yang menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi-asumsi pokok yang digunakan dalam perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>
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)	6,8%
Tabel mortalitas	Indonesia - IV (2019)
Usia pensiun (tahun)	65

Analisis liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan yang disajikan sebagai "Liabilitas Imbalan Kerja" di laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 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 imbalan kerja

	<b>2025</b>
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	453.620.944
<b>Nilai neto liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian</b>	<b>453.620.944</b>

b. Beban imbalan kerja karyawan

	<b>2025</b>
Biaya jasa kini	87.842.900
Biaya bunga	38.795.443
Biaya layanan masa lalu	(56.399.856)
Efek dari kurtailmen/penyelesaian	(230.813.050)
<b>Beban (pendapatan) yang diakui pada tahun berjalan</b>	<b>(160.574.563)</b>

**22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES**

The Group recorded the estimated employee benefits liabilities in 2025 and 2024, based on the actuarial calculation prepared by KKA Agus Susanto, based on the actuarial reports dated March 8, 2026 and March 5, 2025, respectively, an independent actuary, which has applied the "Projected Unit Credit" method.

Key assumptions used for actuarial calculation are as follows:

	<b>2024</b>	
Tingkat kenaikan gaji tahunan	4%	Annual salary increase rate
Tingkat pengunduran diri tahunan		Annual employee turn-over rate
Umur 18 - 44 tahun	3% - 5%	Age of 18 - 44 years
Umur 45 - 64 tahun	0% - 1%	Age of 45 - 54 years
Tingkat diskonto (per tahun)	7,1%	Discount rate (per year)
Tabel mortalitas	Indonesia - IV (2019)	Mortality rate
Usia pensiun (tahun)	65	Retirement age (year)

Analysis of estimated liabilities for employees' benefits which is presented as "Employee Benefits Liabilities" in the consolidated statements of financial position as at December 31, 2025 and 2024 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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	453.620.944	546.414.684	Present value of employees' benefits obligation
<b>Nilai neto liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian</b>	<b>453.620.944</b>	<b>546.414.684</b>	<b>Net liabilities recognized in the consolidated statements of financial position</b>

b. Employee benefits expense

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Biaya jasa kini	87.842.900	114.365.491	Current service cost
Biaya bunga	38.795.443	33.155.598	Interest expense
Biaya layanan masa lalu	(56.399.856)	-	Past service cost
Efek dari kurtailmen/penyelesaian	(230.813.050)	-	Effect of curtailment/settlement
<b>Beban (pendapatan) yang diakui pada tahun berjalan</b>	<b>(160.574.563)</b>	<b>147.521.089</b>	<b>Expense (income) recognized in the current year</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

c. Mutasi nilai liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut :

	<b>2025</b>
Saldo awal liabilitas neto	546.414.684
Beban (pendapatan) imbalan kerja karyawan tahun berjalan	(160.574.563)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	67.780.823
<b>Saldo akhir liabilitas neto</b>	<b>453.620.944</b>

Manajemen berkeyakinan bahwa estimasi liabilitas tersebut di atas cukup untuk memenuhi ketentuan yang berlaku.

Tabel berikut menyajikan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat diskonto dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap liabilitas imbalan pascakerja, beban jasa kini dan beban bunga, pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

	<b>2025</b>		<b>2024</b>		
	<b>Liabilitas imbalan pascakerja / Employees benefits liabilities</b>	<b>Beban jasa kini dan beban bunga / Current service cost and interest cost</b>	<b>Liabilitas imbalan pascakerja / Employees benefits liabilities</b>	<b>Beban jasa kini dan beban bunga / Current service cost and interest cost</b>	
Kenaikan tingkat diskonto dalam 1 poin persentase	412.839.201	116.127.539	499.327.114	136.228.840	<i>Increase in discount rate in 1 percentage point</i>
Penurunan tingkat diskonto dalam 1 poin persentase	501.944.427	139.354.941	601.089.317	160.785.187	<i>Decrease in discount rate in 1 percentage point</i>

Analisis sensitivitas di atas ditentukan berdasarkan perubahan wajar yang mungkin terjadi pada masing-masing asumsi yang terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi lainnya konstan.

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Metode dan asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisis sensitivitas tidak berubah dari periode sebelumnya.

**22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)**

c. movement in the employee benefits liabilities are as follows :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Saldo awal liabilitas neto	546.414.684	480.515.899	<i>Beginning balance of liabilities</i>
Beban (pendapatan) imbalan kerja karyawan tahun berjalan	(160.574.563)	147.521.089	<i>Employees' expenses (income) for current year</i>
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	67.780.823	(81.622.304)	<i>Remeasurement of employee benefits liabilities</i>
<b>Saldo akhir liabilitas neto</b>	<b>453.620.944</b>	<b>546.414.684</b>	<b><i>Ending balance of net liabilities</i></b>

Management believes that the above estimated liabilities are adequate to cover the prevailing requirements.

The following table presents the sensitivity of possible changes in discount rates with other variables held constant, to post-employment benefits obligations, current service costs and interest costs as at December 31, 2025 and 2024:

The sensitivity analyses above have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the consolidated statement of financial position.

The methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous period.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**22. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Jatuh tempo liabilitas imbalan pascakerja pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025
Dalam waktu 12 bulan berikutnya	-
Antara 2 dan 5 tahun	151.698.631
Antara 5 dan 10 tahun	-
Di atas 10 tahun	301.922.313

Durasi rata-rata kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing 17,98 tahun dan 18,58 tahun.

**23. MODAL SAHAM**

Susunan pemegang saham berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Bima Registra, biro administrasi efek, adalah sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Tancorp Global Sentosa	8.788.290.000	80,2950%	878.829.000.000	PT Tancorp Global Sentosa
PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni	10.000	0,0001%	1.000.000	PT Bemeroca 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%)
<b>Jumlah</b>	<b>10.945.000.000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>1.094.500.000.000</b>	<b>Total</b>

**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 2025 dan 2024.

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*.

**22. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)**

The maturity of post-employment benefits obligations as at December 31, 2025 and 2024 is as follows:

	2025	2024	
Dalam waktu 12 bulan berikutnya	-	-	Within the next 12 months
Antara 2 dan 5 tahun	151.698.631	125.485.258	Between 2 and 5 years
Antara 5 dan 10 tahun	-	-	Between 5 and 10 years
Di atas 10 tahun	301.922.313	420.929.426	Beyond 10 years

The average duration of the defined benefit plan obligations as at December 31, 2025 and 2024 is 17.98 years and 18.58 years, respectively.

**23. SHARE CAPITAL**

Details of shareholders based on records maintained by PT Bima Registra, securities administration agency, are as follows:

**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, 2025 and 2024.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**24. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Agio saham sehubungan dengan PMTHMETD	258.700.000.000	258.700.000.000
Dampak penerapan PSAK 370	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	28.260.415.044	28.260.415.044
<b>Jumlah</b>	<b>567.896.856.655</b>	<b>567.896.856.655</b>

**24. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

The details of additional paid-in capital as at December 31, 2025 and 2024 are as follows

	2025	2024
Additional paid in capital in connection with the PMTHMETD	258.700.000.000	258.700.000.000
Impact of applying PSAK 370	189.271.848.250	189.271.848.250
Additional paid-in capital from initial public offering (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	28.260.415.044	28.260.415.044
<b>Total</b>	<b>567.896.856.655</b>	<b>567.896.856.655</b>

**25. DIVIDEN TUNAI DAN DANA CADANGAN UMUM**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan pada tanggal 10 Juni 2024, 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 neto Perusahaan tahun 2023, sebagai dana cadangan umum Perusahaan sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) yang diadakan pada tanggal 23 Mei 2025, 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 neto Perusahaan tahun 2024, sebagai dana cadangan umum Perusahaan sesuai ketentuan yang berlaku.

**25. CASH DIVIDENDS AND GENERAL RESERVES**

Based on the Annual General Meeting (AGM) of shareholders dated June 10, 2024, 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 2023 for general reserve purposes amounting to Rp 2,000,000,000, in accordance with the existing regulations.

Based on the Annual General Meeting (AGM) of shareholders dated May 23, 2025, 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 2024 for general reserve purposes amounting to Rp 2,000,000,000, in accordance with the existing regulations.

**26. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, kepentingan nonpengendali (KNP) atas ekuitas Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	2025	2024
Saldo awal	507.408.004.300	374.643.813.409
Penambahan modal dari kepentingan nonpengendali pada entitas anak	77.594.134.286	135.108.284.964
Bagian laba komprehensif tahun berjalan	1.571.443	27.902.222
Peningkatan (penurunan) kepemilikan pada TPI	(1.097.450.924)	553.367.343
Penurunan kepemilikan pada ASMS	(198.438.841)	-
Dividen tunai	(352.245.000)	(332.895)
Bagian laba (rugi) tahun berjalan	5.018.704.109	(2.542.349.379)
Penurunan kepemilikan pada BAS	-	(677)
Penurunan kepemilikan pada PAB	-	(4.726)
Penurunan kepemilikan pada VIP	-	(33.807)
Penurunan kepemilikan pada GWP	-	(38.336)
Penurunan kepemilikan pada PBI	-	(382.603.818)
<b>Jumlah</b>	<b>588.374.279.373</b>	<b>507.408.004.300</b>

**26. NON-CONTROLLING INTEREST**

As at December 31, 2025 and 2024, the non-controlling interests (NCI) of the equity of Subsidiaries are as follows:

	2025	2024
Beginning balance	507.408.004.300	374.643.813.409
Capital injection by non-controlling interest of subsidiaries	77.594.134.286	135.108.284.964
Share in others comprehensive income	1.571.443	27.902.222
Increase (decrease) in ownership in TPI	(1.097.450.924)	553.367.343
Decrease in ownership in ASMS	(198.438.841)	-
Cash dividend	(352.245.000)	(332.895)
Share in profit (loss) for the year	5.018.704.109	(2.542.349.379)
Decrease in ownership in BAS	-	(677)
Decrease in ownership in PAB	-	(4.726)
Decrease in ownership in VIP	-	(33.807)
Decrease in ownership in GWP	-	(38.336)
Decrease in ownership in PBI	-	(382.603.818)
<b>Total</b>	<b>588.374.279.373</b>	<b>507.408.004.300</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**26. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 kepentingan nonpengendali (KNP) atas laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan nonpengendali adalah sebagai berikut:

	<b>2025</b>
PT Tanrise Property Indonesia	4.044.692.566
PT Sea Sentosa Indonesia	3.310.366.999
PT Prambanan Bizland Indonesia	6.541.478
PT Tanrise Jaya Indonesia	377.760
PT Millenium Mega Mulia	180.204
PT Global Wisata Paradise	(1.605.377.432)
PT Sentral Indah Primasentosa	(396.318.571)
PT Rodeco Indonesia	(341.746.878)
PT Mandiri Berkah Sentosa	(8.058)
PT Tanrise Mahkota Indah	(4.191)
PT Karya Sukses Makmur Sentosa	232
<b>Jumlah</b>	<b>5.018.704.109</b>

Bagian berikut menyajikan transaksi dan peristiwa signifikan yang mempengaruhi kepentingan nonpengendali selama periode berjalan.

Berdasarkan Akta Notaris Yesica Widyaastuti, S.H., M.Kn., No. 10 tanggal 27 Agustus 2025, pemegang saham TPI menyetujui meningkatnya modal dasar TPI yang semula sebesar Rp 30.247.000.000 menjadi Rp 32.376.000.000 dan menyetujui peningkatan modal yang dilakukan oleh PT Sinar Surya Sarana Sukses dengan jumlah setoran modal sebesar Rp 27.214.634.342 dengan ketentuan sebesar Rp 2.129.000.000 dicatat sebagai modal disetor dan sebesar Rp 25.085.634.342 dicatat sebagai tambahan modal disetor atau agio saham.

Akta perubahan tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0059542.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 3 September 2025.

Transaksi tersebut merupakan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali sehingga selisih antara harga perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai aset neto TPI pada tanggal akuisisi sebesar Rp 1.097.450.924 dicatat sebagai bagian dari "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

Berdasarkan Akta Notaris Julia Seloadji, S.H. No. 19 tanggal 1 April 2024, pemegang saham TPI menyetujui masuknya PT Sinar Surya Sarana Sukses sebagai pemegang saham TPI dengan jumlah modal sebesar Rp 100.000.000.000 dengan ketentuan sebesar Rp 8.087.000.000 dicatat sebagai modal disetor dan sebesar Rp 91.913.000.000 dicatat sebagai tambahan modal disetor atau agio saham. Selanjutnya menyetujui peningkatan kembali modal ditempatkan/disetor sebesar Rp 8.087.000.000 sehingga modal ditempatkan dan disetor yang semula Rp 16.350.000.000 menjadi Rp 24.437.000.000.

Akta perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03.0083928.TAHUN 2024 tanggal 5 April 2024.

**26. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)**

As at December 31, 2025 and 2024 the non-controlling interests (NCI) of current year's income (loss) attributable to non-controlling interests are as follows:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
	(1.909.245.594)	(1.909.245.594)	PT Tanrise Property Indonesia
	1.446.456.779	1.446.456.779	PT Sea Sentosa Indonesia
	(51.155.845)	(51.155.845)	PT Prambanan Bizland Indonesia
	2.812.799	2.812.799	PT Tanrise Jaya Indonesia
	165.656	165.656	PT Millenium Mega Mulia
	(1.710.439.736)	(1.710.439.736)	PT Global Wisata Paradise
	(301.031.053)	(301.031.053)	PT Sentral Indah Prima Sentosa
	(19.927.983)	(19.927.983)	PT Rodeco Indonesia
	(7.457)	(7.457)	PT Mandiri Berkah Sentosa
	(3.213)	(3.213)	PT Tanrise Mahkota Indah
	26.268	26.268	PT Karya Sukses Makmur Sentosa
<b>Total</b>	<b>(2.542.349.379)</b>	<b>(2.542.349.379)</b>	

The following section presents significant transactions and events affecting non-controlling interests during the period.

Based on the Notarial Deed of Yesica Widyaastuti, S.H., M.Kn., No. 10 dated August 10, 2025, the shareholders of TPI have approved the increase of authorized shares from Rp 30,247,000,000 to become Rp 32,376,000,000 and approve additional paid-in capital from PT Sinar Surya Sarana Sukses with an investment of Rp 27,214,634,342, with the provision that Rp 2,129,000,000 will be recorded as paid-up capital and Rp 25,085,634,342 will be recorded as additional paid-up capital or share premium.

The amendment deed has been approved by the Minister of Law's of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0059542.AH.01.02.TAHUN 2025, dated September 3, 2025.

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 TPI at acquisition date of Rp 1,097,450,924 was recorded as part of "Differences arising from changes in equity of Subsidiary and transactions effect with non-controlling interest".

Based on the Notarial Deed of Julia Seloadji, S.H. No. 19 dated April 1, 2024, the shareholders of TPI have approved the entry of PT Sinar Surya Sarana Sukses as a shareholder of TPI with an investment of Rp 100,000,000,000, with the provision that Rp 8,087,000,000 will be recorded as paid-up capital and Rp 91,913,000,000 will be recorded as additional paid-up capital or share premium. Furthermore, it was agreed to increase the paid-up capital by Rp 8,087,000,000, bringing the total paid-up and issued capital from Rp 16,350,000,000 to Rp 24,437,000,000.

The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-AH.01.03.0083928.TAHUN 2024, dated April 5, 2024.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**26. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)**

Transaksi tersebut merupakan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali sehingga selisih antara kepemilikan nonpengendali pada tanggal akuisisi sebesar Rp 553.367.343 dicatat sebagai bagian dari "Selisih transaksi perubahan ekuitas Entitas Anak dan dampak transaksi dengan kepentingan nonpengendali".

**26. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)**

The transaction is a result of a transaction with a non-controlling interest, where the difference between the non-controlling interest ownership on the acquisition date, amounting to Rp 553,367,343, is recorded as part of the "Difference from changes in equity of the Subsidiary and the impact of transactions with non-controlling interests".

**27. PENDAPATAN**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Penjualan dari:</b>		
Pihak ketiga		
Apartemen	151.424.229.628	59.274.248.272
Gudang dan rumah toko	35.720.608.059	49.489.379.522
Rumah	7.986.719.232	16.034.054.964
Pihak berelasi (Catatan 33)		
Tanah	13.535.000.000	-
<b>Pendapatan dari:</b>		
Pihak ketiga		
Hotel	180.472.227.911	218.572.903.453
Sewa (Catatan 11)	8.200.888.628	10.550.874.491
Pihak berelasi (Catatan 33)		
Sewa (Catatan 11)	13.379.806.287	11.666.206.900
<b>Jumlah</b>	<b>410.719.479.745</b>	<b>365.587.667.602</b>

**27. REVENUES**

This account consists of:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sales from:</b>		
Third parties		
Apartments	151.424.229.628	59.274.248.272
Warehouse and shophouse	35.720.608.059	49.489.379.522
Houses	7.986.719.232	16.034.054.964
Related party (Note 33)		
Land	13.535.000.000	-
<b>Revenue from:</b>		
Third parties		
Hotel	180.472.227.911	218.572.903.453
Rent (Note 11)	8.200.888.628	10.550.874.491
Related parties (Note 33)		
Rent (Note 11)	13.379.806.287	11.666.206.900
<b>Total</b>	<b>410.719.479.745</b>	<b>365.587.667.602</b>

Penjualan rumah dan apartemen pada tahun 2025 termasuk di dalamnya pendapatan bunga yang merupakan dampak dari komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 115 sebesar Rp 1.575.441.660 (2024: Rp 3.639.282.484).

Sale of houses and apartments in 2025 include interest revenue representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 1,575,441,660 and (2024: Rp 3,639,282,484)

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat penjualan dan pendapatan yang diperoleh dari pihak ketiga dengan jumlah melebihi 10% dari jumlah pendapatan

In 2025 and 2024, there were no sales and revenues to third parties which amount exceeding 10% of total revenues.

**28. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Beban pokok penjualan</b>		
Apartemen	89.536.771.298	34.953.743.844
Rumah	3.840.444.637	10.952.011.068
Gudang dan rumah toko	3.664.589.740	6.036.746.328
Tanah	1.080.276.877	-
<b>Beban langsung</b>		
Hotel,	106.705.751.815	118.410.575.852
Sewa gudang dan rumah toko (Catatan 11)	9.652.989.352	8.717.472.399
<b>Jumlah</b>	<b>214.480.823.719</b>	<b>179.070.549.491</b>

**28. COST OF REVENUES**

This account consists of:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Cost of sales</b>		
Apartments	89.536.771.298	34.953.743.844
Houses	3.840.444.637	10.952.011.068
Warehouse and shophouse	3.664.589.740	6.036.746.328
Land	1.080.276.877	-
<b>Direct cost</b>		
Hotel	106.705.751.815	118.410.575.852
Rent of warehouse and shophouses (Note 11)	9.652.989.352	8.717.472.399
<b>Total</b>	<b>214.480.823.719</b>	<b>179.070.549.491</b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**28. BEBAN POKOK PENDAPATAN (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian.

**29. BEBAN PENJUALAN**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Iklan dan promosi	17.153.802.369	17.711.692.947	Advertising and promotion
Komisi penjualan	3.657.330.804	4.763.632.807	Sales commission
Lain-lain	649.904.895	2.668.191.869	Others
<b>Jumlah</b>	<b>21.461.038.068</b>	<b>25.143.517.623</b>	<b>Total</b>

**30. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Gaji, tunjangan, upah dan imbalan kerja karyawan	26.133.401.868	29.263.010.661	Salary, wages, allowances and employee benefits
Utilitas	18.166.834.455	19.011.398.403	Utilities
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 12 dan 14)	9.064.834.402	15.063.280.622	Depreciation and amortization (Note 12 and 14)
Pajak dan perijinan	8.339.621.900	9.457.382.282	Tax and licenses
Jasa manajemen (Catatan 39)	7.490.354.949	7.298.061.751	Management services (Note 39)
Perbaikan dan pemeliharaan	4.838.603.454	8.764.854.666	Repairs and maintenance
Jasa profesional	4.666.071.954	6.802.383.963	Professional
Keamanan	2.515.264.276	2.269.738.449	Security
Asuransi	1.290.042.105	1.287.967.988	Insurance
Perjalanan dinas	258.047.376	509.496.652	Business travelling
Lain-lain	6.145.266.436	14.984.490.358	Others
<b>Jumlah</b>	<b>88.908.343.175</b>	<b>114.712.065.795</b>	<b>Total</b>

**31. BEBAN KEUANGAN**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Bunga pinjaman bank	20.423.689.312	18.968.046.215	Interest on bank loans
Lain-lain	1.044.383.981	319.094.165	Others
<b>Neto</b>	<b>21.468.073.293</b>	<b>19.287.140.380</b>	<b>Net</b>

Beban keuangan lain-lain pada tahun 2025 dan 2024 termasuk di dalamnya beban bunga yang merupakan dampak komponen pendanaan yang signifikan berdasarkan PSAK 115 masing-masing sebesar Rp 842.831.867 dan Rp 202.906.978.

**28. COST OF REVENUES (continued)**

As at December 31, 2025 and 2024, there were no purchases from one supplier whose value exceeded 10% of the total consolidated operating revenues.

**29. SELLING EXPENSES**

This account consists of:

**30. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

This account consists of:

**31. FINANCING EXPENSES**

This account consists of:

Other finance cost in 2025 and 2024 include interest expense representing impact of significant financing component under PSAK 115 amounting to Rp 842,831,867 and Rp 202,906,978, respectively.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**32. LAIN-LAIN - NETO**

Akun ini terdiri dari:

	2025	2024
Pendapatan pembatalan penjualan properti	729.706.685	528.900.888
Kerugian penjualan dan penghapusan aset tetap (Catatan 12)	-	(247.595.436)
Pendapatan sewa	-	8.000.000
Lain-lain	1.600.039.437	(384.607.722)
<b>Neto</b>	<b>2.329.746.122</b>	<b>(95.302.270)</b>

**32. OTHERS - NET**

This account consists of:

	2025	2024	
			Revenue from cancellation of property sales
			Loss on sale and disposal of fixed assets (Note 12)
			Rent revenues
			Others
<b>Neto</b>	<b>2.329.746.122</b>	<b>(95.302.270)</b>	<b>Net</b>

**33. 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:

**33. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

The Group, in its normal business activities, conducts business and financial transactions with related parties

The details of balances and transactions with related parties are as follows:

	Jumlah / Total		Persentase terhadap jumlah aset (%) / Percentage to total assets (%)		
	2025	2024	2025	2024	
<u>Piutang Usaha</u>					<u>Trade Receivables</u>
PT Sukses Okindo Kurnia abadi	11.898.850.000	3.127.612.140	0,35	0,09	PT Sukses Okindo Kurnia Abadi
PT Sentralsari Primasentosa	321.920.000	1.539.150.000	0,01	0,04	PT Sentralsari Primasentosa
PT Sariguna Primatirta Tbk	260.850.000	266.735.000	0,01	0,01	PT Sariguna Primatirta Tbk
Robert Christian	-	1.345.833.335	-	0,04	Robert Christian
PT Ragam Tangguh Fortindo	-	431.430.101	-	0,01	PT Ragam Tangguh Fortindo
Lain-lain (dibawah Rp 100 juta)	-	179.293.634	-	0,01	Others (under Rp 100 billion)
<b>Jumlah</b>	<b>12.481.620.000</b>	<b>6.890.054.210</b>	<b>0,37</b>	<b>0,20</b>	<b>Total</b>
	Jumlah / Total		Persentase terhadap jumlah liabilitas (%) / Percentage to total liabilities (%)		
	2025	2024	2025	2024	
<u>Pendapatan diterima di muka - Sewa jangka pendek:</u>					<u>Unearned revenues - Rent Short-term:</u>
PT Ragam Tangguh Fortindo	1.599.057.292	508.831.111	0,21	0,06	PT Ragam Tangguh Fortindo
PT Sariguna Primatirta Tbk	716.250.000	727.916.667	0,10	0,04	PT Sariguna Primatirta Tbk
PT Sentralsari Primasentosa	682.166.667	352.500.000	0,09	0,06	PT Sentralsari Primasentosa
PT Voda Indonesia	600.000.000	-	0,08	-	PT Voda Indonesia
PT Kencana Tiara Gemilang	286.081.651	273.957.172	0,04	0,03	PT Kencana Tiara Gemilang
PT Anugerah Bangun Cahaya	120.000.000	-	0,02	-	PT Anugerah Bangun Cahaya
PT Megadepo Indonesia	-	300.000.000	-	0,04	PT Megadepo Indonesia
Lain-lain (dibawah Rp 100 juta)	31.255.333	231.993.333	0,01	0,03	Others (under Rp 100 billion)
<b>Jumlah</b>	<b>4.034.810.943</b>	<b>2.395.198.283</b>	<b>0,55</b>	<b>0,26</b>	<b>Total</b>



**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**33. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

Berikut ini adalah rincian transaksi berdasarkan sifat hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<b>Pihak-pihak berelasi/ Related parties</b>	<b>Sifat relasi/ Relationship</b>
PT Tancorp Global Sentosa	Entitas Induk/ Parent Entity
Robert Christian	Pihak berelasi lainnya, hubungan keluarga dengan Komisaris Utama/ Other related party, family relationship with 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 Internasional 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 Tanly Wisata Indonesia	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
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 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
PT Kencana Tiara Gemilang	Entitas Dibawah Pengendalian yang Sama/ Entities Under the Same Control
PT Anugerah Bangun Cahaya	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.

**34. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Grup memiliki aset moneter dalam mata uang asing sebagai berikut:

	<b>Mata uang asing/ Foreign currency</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Aset</b>		
Kas dan setara kas	US\$ 1.576	US\$ 24.637

**33. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

The detailed transactions based on the nature of relationship with the related parties mentioned in the foregoing are as follows:

<b>Jenis transaksi/ Transaction</b>
Jaminan pinjaman/loan guarantee
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
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
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.

**34. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES**

As at December 31, 2025 and 2024, the Group has monetary assets denominated in foreign currencies, as follows:

	<b>Ekuivalen dalam Rupiah/ Equivalent in Rupiah</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Assets</b>		
Cash and cash equivalents	26.445.815	397.705.351

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**34. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING (lanjutan)**

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.

**35. LABA PER SAHAM**

Labanya 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:

	2025	2024	
Labanya tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	87.194.578.466	37.349.059.658	<i>Profit for the year attributable to the owners of the Company</i>
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar <sup>*)</sup>	16.198.599.990	16.198.599.990	<i>Weighted average number of shares outstanding <sup>*)</sup></i>
<b>Labanya per saham</b>	<b>5,38</b>	<b>2,31</b>	<b><i>Earning per share</i></b>

\*) Setelah peningkatan jumlah saham yang beredar dari 10.945.000.000 saham menjadi 16.198.599.990 saham pada Januari 2026 (Catatan 42).

**34. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES (continued)**

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.

**35. EARNINGS PER SHARE**

Earnings per share is calculated by dividing profit 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:

\*) After the increasing in shares outstanding from 10,945,000,000 shares to 16,198,599,990 shares in January 2026 (Note 42).

**36. 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.

**36. 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.

	2025					
	Real estat/ Real estate	Perhotelan/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidation	
<b>Pendapatan usaha</b>	<b>220.884.262.892</b>	<b>180.472.227.911</b>	<b>9.362.988.942</b>	-	<b>410.719.479.745</b>	<b><i>Revenues</i></b>
<b>Hasil segmen (laba bruto)</b>	<b>114.813.659.859</b>	<b>75.663.250.759</b>	<b>5.761.745.408</b>	-	<b>196.238.656.026</b>	<b><i>Segment result (gross profit)</i></b>
<b>Beban Usaha</b>						<b><i>Operating Expense</i></b>
Beban penjualan	(10.489.353.263)	(10.709.143.947)	(262.540.858)	-	(21.461.038.068)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(29.319.977.258)	(49.792.284.437)	(9.769.872.013)	-	(88.882.133.708)	<i>General and administration expenses</i>
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>(39.809.330.521)</b>	<b>(60.501.428.384)</b>	<b>(10.032.412.871)</b>	-	<b>(110.343.171.776)</b>	<b><i>Total Operating Expense</i></b>
<b>Labanya Usaha</b>	<b>75.004.329.338</b>	<b>15.161.822.375</b>	<b>(4.270.667.463)</b>	-	<b>85.895.484.250</b>	<b><i>Operating Income</i></b>
<b>Penghasilan (beban) lain-lain</b>						<b><i>Other Income (expense)</i></b>
Beban keuangan	(10.067.424.543)	-	(11.400.648.750)	-	(21.468.073.293)	<i>Financing expenses</i>
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	23.412.833.174	-	-	-	23.412.833.174	<i>Share in net profit of Associates - net</i>
Pendapatan bunga	9.391.989.361	1.266.765.988	87.342.165	-	10.746.097.514	<i>Interest income</i>
Selisih keuntungan efek portofolio	4.982.683.631	-	-	-	4.982.683.631	<i>Difference in gain of portfolio securities</i>
Lain-lain - neto	2.349.892.193	(428.859.190)	408.713.119	-	2.329.746.122	<i>Others - net</i>
<b>Labanya (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan</b>	<b>105.074.303.154</b>	<b>15.999.729.173</b>	<b>(15.175.260.929)</b>	-	<b>105.898.771.398</b>	<b><i>Profit (loss) before final tax and income tax expense</i></b>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

**36. SEGMENTS INFORMATION (continued)**

	2025					
	Real estat/ Real estate	Perhotelan/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidation	
Pajak final	(7.094.469.650)	-	(3.156.926.515)	-	(10.251.396.165)	Final tax
<b>Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan</b>	<b>97.979.833.504</b>	<b>15.999.729.173</b>	<b>(18.332.187.444)</b>	<b>-</b>	<b>95.647.375.233</b>	<b>Profit (loss) before income tax expense</b>
Pajak kini	(192.961.230)	(3.178.988.908)	(62.142.520)	-	(3.434.092.658)	Current tax
<b>Laba (rugi) tahun berjalan</b>	<b>97.786.872.274</b>	<b>12.820.740.265</b>	<b>(18.394.329.964)</b>	<b>-</b>	<b>92.213.282.575</b>	<b>Profit (loss) for the year</b>
Penghasilan komprehensif lain	(71.616.194)	-	3.835.371	-	(67.780.823)	Other comprehensive income
<b>Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>	<b>97.715.256.080</b>	<b>12.820.740.265</b>	<b>(18.390.494.593)</b>	<b>-</b>	<b>92.145.501.752</b>	<b>Total comprehensive income for the year</b>
<b>Informasi lainnya</b>						<b>Other information</b>
Aset	2.762.749.274.611	108.699.386.476	651.096.308.931	-	3.522.544.970.018	Assets
Liabilitas	539.585.729.793	28.223.686.616	179.642.156.353	-	747.451.572.762	Liabilities
Penyusutan dan amortisasi	10.054.072.550	28.427.207.309	8.187.588.447	-	46.668.868.306	Depreciation and amortization
	<b>2024</b>					
	Real estat/ Real estate	Perhotelan/ Hotels	Perkantoran/ Offices	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidation	
<b>Pendapatan usaha</b>	<b>132.847.775.942</b>	<b>218.572.903.452</b>	<b>14.166.988.208</b>	<b>-</b>	<b>365.587.667.602</b>	<b>Revenues</b>
<b>Hasil segmen (laba bruto)</b>	<b>73.646.615.238</b>	<b>104.366.879.027</b>	<b>8.503.623.846</b>	<b>-</b>	<b>186.517.118.111</b>	<b>Segment result (gross profit)</b>
<b>Beban Usaha</b>						<b>Operating Expense</b>
Beban penjualan	(11.180.029.367)	(13.438.086.214)	(525.402.042)	-	(25.143.517.623)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(32.496.663.145)	(64.809.037.592)	(17.406.365.058)	-	(114.712.065.795)	General and administration expenses
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>(43.676.692.512)</b>	<b>(78.247.123.806)</b>	<b>(17.931.767.100)</b>	<b>-</b>	<b>(139.855.583.418)</b>	<b>Total Operating Expense</b>
<b>Laba Usaha</b>	<b>29.969.922.726</b>	<b>26.119.755.221</b>	<b>(9.428.143.254)</b>	<b>-</b>	<b>46.661.534.693</b>	<b>Operating Income</b>
<b>Penghasilan (beban) lain-lain</b>						<b>Other Income (expense)</b>
Beban keuangan	(5.943.247.247)	(108.124.244)	(13.235.768.889)	-	(19.287.140.380)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	23.914.178.663	-	-	-	23.914.178.663	Share in net profit of Associates - net
Pendapatan bunga	11.328.844.696	1.292.345.324	254.456.382	-	12.875.646.402	Interest income
Selisih kerugian efek portofolio	(17.749.974.032)	-	-	-	(17.749.974.032)	Difference in loss of portfolio securities
Lain-lain - neto	559.842.402	(20.767)	(655.123.905)	-	(95.302.270)	Others - net
<b>Laba (rugi) sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan</b>	<b>42.079.567.208</b>	<b>27.303.955.534</b>	<b>(23.064.579.666)</b>	<b>-</b>	<b>46.318.943.076</b>	<b>Profit (loss) before final tax and income tax expense</b>
Pajak final	(4.894.985.764)	-	(4.134.912.062)	-	(9.029.897.826)	Final tax
<b>Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan</b>	<b>37.184.581.444</b>	<b>27.303.955.534</b>	<b>(27.199.491.728)</b>	<b>-</b>	<b>37.289.045.250</b>	<b>Profit (loss) before income tax expense</b>
Pajak kini	(355.080.056)	(1.906.965.717)	(220.289.198)	-	(2.482.334.971)	Current tax
<b>Laba (rugi) tahun berjalan</b>	<b>36.829.501.388</b>	<b>25.396.989.817</b>	<b>(27.419.780.926)</b>	<b>-</b>	<b>34.806.710.279</b>	<b>Profit (loss) for the year</b>
Penghasilan komprehensif lain	(21.411.642)	-	103.033.946	-	81.622.304	Other comprehensive income
<b>Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>	<b>36.808.089.746</b>	<b>25.396.989.817</b>	<b>(27.316.746.980)</b>	<b>-</b>	<b>34.888.332.583</b>	<b>Total comprehensive income for the year</b>
<b>Informasi lainnya</b>						<b>Other information</b>
Aset	2.637.485.338.131	112.083.652.506	672.496.521.899	-	3.422.065.512.536	Assets
Liabilitas	567.950.740.491	25.825.085.130	220.294.861.198	-	814.070.686.819	Liabilities
Penyusutan dan amortisasi	8.878.679.142	32.932.321.971	8.777.291.583	-	50.588.292.696	Depreciation and amortization

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

Segmen Geografis

Berikut ini adalah segmen Grup berdasarkan pasar geografis:

**36. SEGMENT INFORMATION (continued)**

Geographic Segment

Following are the Group's segments based on geographical markets:

2025

Keterangan	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Lainnya/Others	Tidak dapat dialokasikan/ Unallocated	Eliminasi/ Eliminations	Jumlah/ Total	
<b>Pendapatan usaha</b>	<b>332.441.080.539</b>	<b>38.163.122.501</b>	<b>10.202.856.138</b>	<b>5.384.423.148</b>	<b>6.504.203.754</b>	<b>13.354.933.665</b>	<b>3.233.860.000</b>	<b>1.435.000.000</b>	-	-	<b>410.719.479.745</b>	<b>Revenues</b>
<b>Hasil segmen (laba (rugi) bruto)</b>	<b>136.653.948.672</b>	<b>32.690.377.965</b>	<b>7.110.066.061</b>	<b>4.106.911.609</b>	<b>2.459.891.590</b>	<b>9.246.314.332</b>	<b>2.536.145.798</b>	<b>1.434.999.999</b>	-	-	<b>196.238.656.026</b>	<b>Segment results (gross profit (loss))</b>
<b>Beban Usaha</b>												<b>Operating Expense</b>
Beban penjualan	(15.452.829.440)	(2.723.966.290)	(346.699.386)	(173.935.293)	(339.548.809)	(2.319.222.105)	(104.464.744)	(372.000)	-	-	(21.461.038.068)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi administrasi	(63.625.677.091)	(5.747.899.593)	(3.414.844.742)	(4.612.851.027)	(5.056.024.516)	(2.413.573.274)	(2.770.457.301)	(1.240.806.163)	-	-	(88.882.133.708)	<i>General and administrative expenses</i>
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>(79.078.506.531)</b>	<b>(8.471.865.883)</b>	<b>(3.761.544.128)</b>	<b>(4.786.786.321)</b>	<b>(5.395.573.325)</b>	<b>(4.732.795.379)</b>	<b>(2.874.922.046)</b>	<b>(1.241.178.163)</b>	-	-	<b>(110.343.171.776)</b>	<b>Total Operating Expense</b>
<b>Laba Usaha</b>	<b>57.575.442.141</b>	<b>24.218.512.082</b>	<b>3.348.521.933</b>	<b>(679.874.712)</b>	<b>(2.935.681.735)</b>	<b>4.513.518.953</b>	<b>(338.776.248)</b>	<b>193.821.836</b>	-	-	<b>85.895.484.250</b>	<b>Operating Income</b>
Beban keuangan	(13.103.390.368)	(8.084.005.772)	(96.574.756)	-	(175.934.562)	(873.300)	-	(7.294.535)	-	-	(21.468.073.293)	<i>Financing expenses</i>
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	-	-	-	-	-	-	-	-	23.412.833.174	-	23.412.833.174	<i>Share of net profit of Associates - net</i>
Pendapatan bunga	2.427.707.791	631.196.461	4.797.293.252	-	2.009.324.408	458.890.605	-	421.684.997	-	-	10.746.097.514	<i>Interest income</i>
Selisih kerugian efek portofolio	-	-	3.952.979.071	-	1.029.704.560	-	-	-	-	-	4.982.683.631	<i>Difference in loss of portfolio securities</i>
Lain-lain - neto	544.123.856	483.710.033	557	-	186.972.635	1.530.667.478	-	(415.728.437)	-	-	2.329.746.122	<i>Others - net</i>
<b>LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>47.443.883.420</b>	<b>17.249.412.804</b>	<b>12.002.220.057</b>	<b>(679.874.712)</b>	<b>114.385.306</b>	<b>6.502.203.736</b>	<b>(338.776.248)</b>	<b>192.483.861</b>	<b>23.412.833.174</b>	-	<b>105.898.771.398</b>	<b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX</b>
Pajak Final											(10.251.396.165)	<i>Final tax</i>
Pajak Penghasilan											(3.434.092.658)	<i>Income tax</i>
Laba tahun berjalan											92.213.282.575	<i>Profit for the year</i>
Laba komprehensif lain											(67.780.823)	<i>Other comprehensive income</i>
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan											92.145.501.752	<i>Total comprehensive income for the year</i>
Aset	1.389.407.171.116	2.584.070.316.990	260.660.915.266	176.859.204.814	333.408.404.347	92.832.193.274	41.201.352.431	96.296.825.708	-	(1.452.191.413.928)	3.522.544.970.018	<i>Assets</i>
Liabilitas	268.927.819.579	459.726.306.082	3.287.313.637	-	13.722.278.934	1.820.501.463	-	32.762.763	-	(65.409.696)	747.451.572.762	<i>Liabilities</i>
Penyusutan dan amortisasi	35.777.231.263	3.663.361.925	1.025.149.523	1.277.511.539	1.252.644.982	372.405.173	697.714.202	2.602.849.699	-	-	46.668.868.306	<i>Depreciation and amortization</i>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**36. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

Segmen Geografis (lanjutan)

**36. SEGMENT INFORMATION (continued)**

Geographic Segment (continued)

2024

Keterangan	Surabaya	Sidoarjo	Malang	Bandung	Bali	Gresik	Medan	Lainnya/Others	Tidak dapat dialokasikan/ Unallocated	Eliminasi/ Eliminations	Jumlah/ Total	
Pendapatan usaha	286.901.505.425	33.144.206.652	10.102.311.410	6.066.465.403	6.996.223.323	20.790.842.777	382.612.612	1.203.500.000	-	-	365.587.667.602	Revenues
Hasil segmen (laba (rugi) bruto)	131.374.999.256	26.580.307.902	7.451.860.911	5.431.745.943	4.814.403.240	9.838.831.709	(178.530.850)	1.203.500.000	-	-	186.517.118.111	Segment results (gross profit (loss))
Beban Usaha												
Beban penjualan	(18.552.687.147)	(1.802.114.035)	(825.119.718)	(153.259.533)	(215.842.419)	(3.570.879.077)	(20.710.694)	(2.905.000)	-	-	(25.143.517.623)	Operating Expense Selling expenses
Beban umum dan administrasi administrasi	(92.356.178.040)	(6.140.421.969)	(4.374.310.600)	(1.488.725.591)	(5.300.252.055)	(3.834.448.475)	(303.769.276)	(913.959.789)	-	-	(114.712.065.795)	General and administrative expenses
<b>Total Beban Usaha</b>	<b>(110.908.865.187)</b>	<b>(7.942.536.004)</b>	<b>(5.199.430.318)</b>	<b>(1.641.985.124)</b>	<b>(5.516.094.474)</b>	<b>(7.405.327.552)</b>	<b>(324.479.970)</b>	<b>(916.864.789)</b>	-	-	<b>(139.855.583.418)</b>	<b>Total Operating Expense</b>
<b>Laba Usaha</b>	<b>20.466.134.069</b>	<b>18.637.771.898</b>	<b>2.252.430.593</b>	<b>3.789.760.819</b>	<b>(701.691.234)</b>	<b>2.433.504.157</b>	<b>(503.010.820)</b>	<b>286.635.211</b>	-	-	<b>46.661.534.693</b>	<b>Operating Income</b>
Beban keuangan	(19.253.536.317)	(10.325.828)	(3.180.178)	-	(7.552.182)	(9.393.549)	-	(3.152.326)	-	-	(19.287.140.380)	Financing expenses
Bagian atas laba Entitas Asosiasi - neto	-	-	-	-	-	-	-	-	23.914.178.663	-	23.914.178.663	Share of net profit of Associates - net
Pendapatan bunga	1.502.776.925	295.728.812	4.271.508.212	-	6.055.788.936	480.198.278	-	269.645.239	-	-	12.875.646.402	Interest income
Selisih kerugian efek portofolio	(17.749.974.032)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.749.974.032)	Difference in loss of portfolio securities
Lain-lain - neto	307.211.601	(758.982.680)	407.297.905	-	96.937.373	(165.493.598)	-	17.727.129	-	-	(95.302.270)	Others - net
<b>LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(14.727.387.754)</b>	<b>18.164.192.202</b>	<b>6.928.056.532</b>	<b>3.789.760.819</b>	<b>5.443.482.893</b>	<b>2.738.815.288</b>	<b>(503.010.820)</b>	<b>570.855.253</b>	<b>23.914.178.663</b>	-	<b>46.318.943.076</b>	<b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINAL TAX AND INCOME TAX</b>
Pajak Final Pajak Penghasilan											(9.029.897.826) (2.482.334.971)	Final tax Income tax
Laba tahun berjalan											34.806.710.279	Profit for the year
Laba komprehensif lain											81.622.304	Other comprehensive income
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan											34.888.332.583	Total comprehensive income for the year
Aset	3.434.085.896.101	1.407.114.813.747	194.762.806.224	182.953.267.521	295.258.680.679	108.214.825.356	40.664.440.658	142.208.974.501	-	(2.383.198.192.251)	3.422.065.512.536	Assets
Liabilitas	781.121.991.873	21.232.156.497	4.675.523.037	4.380.891.805	1.251.348.376	1.689.882.855	188.186.305	452.939.355	-	(922.233.284)	814.070.686.819	Liabilities
Penyusutan dan amortisasi	46.253.733.780	1.718.387.690	1.056.057.055	635.871.744	3.666.828	347.694.330	572.294.177	587.092	-	-	50.588.292.696	Depreciation and amortization

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. 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:

**37. 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:

	<b>2025</b>			
	<b>Kurang dari satu tahun/ Less than one year</b>	<b>Lebih dari satu tahun/ More than one year</b>	<b>Nilai tercatat/ Carrying value</b>	
Suku bunga mengambang:				<i>Floating rate:</i>
Setara kas	157.064.521.964	-	157.064.521.964	<i>Cash equivalents</i>
Liabilitas jangka panjang:				<i>Long-term liabilities:</i>
Utang bank jangka pendek	(427.464.974.321)	-	(427.464.974.321)	<i>Short-term bank loans</i>
Utang bank jangka panjang	(46.807.002.840)	(137.371.342.157)	(184.178.344.997)	<i>Long-term bank loans</i>
<b>Neto</b>	<b>(317.207.455.197)</b>	<b>(137.371.342.157)</b>	<b>(454.578.797.354)</b>	<b>Net</b>
	<b>2024</b>			
	<b>Kurang dari satu tahun/ Less than one year</b>	<b>Lebih dari satu tahun/ More than one year</b>	<b>Nilai tercatat/ Carrying value</b>	
Suku bunga mengambang:				<i>Floating rate:</i>
Setara kas	257.749.466.169	-	257.749.466.169	<i>Cash equivalents</i>
Liabilitas jangka panjang:				<i>Long-term liabilities:</i>
Utang bank jangka pendek	(344.749.646.431)	-	(344.749.646.431)	<i>Short-term bank loans</i>
Utang bank jangka panjang	(39.802.930.216)	(184.154.319.784)	(223.957.250.000)	<i>Long-term bank loans</i>
<b>Neto</b>	<b>(126.803.110.478)</b>	<b>(184.154.319.784)</b>	<b>(310.957.430.262)</b>	<b>Net</b>

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.

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

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:

**31 Desember 2025/ December 31, 2025**

Rupiah  
Rupiah

**31 Desember 2024/ December 31, 2024**

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.

**37. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

Interest Rate Risk (continued)

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:

	<b>Kenaikan/ penurunan dalam satuan poin/ Increase/ decrease in point</b>	<b>Dampak terhadap laba sebelum pajak/ Impact on profit before tax</b>
<b>31 Desember 2025/ December 31, 2025</b>		
Rupiah	+50	(3.064.311.672)
Rupiah	-50	3.064.311.672
<b>31 Desember 2024/ December 31, 2024</b>		
Rupiah	+50	(2.851.451.725)
Rupiah	-50	2.851.451.725

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Eksposur atas Risiko Kredit (lanjutan)

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

2025

	Belum jatuh tempo/ Not past due	1 - 30 hari/ 1 - 30 days	31 - 60 hari/ 31 - 60 days	61 - 90 hari/ 61 - 90 days	>90 hari/ >90 days	Jumlah/ Total	
Setara kas	157.064.521.964	-	-	-	-	157.064.521.964	Cash equivalents
Piutang usaha	20.847.921.700	771.882.719	66.216.017	199.810.000	147.490.844	22.033.321.280	Trade receivables
Piutang lain-lain	6.038.244.679	-	-	-	-	6.038.244.679	Other receivables
Aset tidak lancar lainnya	19.153.529.699	-	-	-	-	19.153.529.699	Other non-current assets
<b>Jumlah</b>	<b>203.104.218.042</b>	<b>771.882.719</b>	<b>66.216.017</b>	<b>199.810.000</b>	<b>147.490.844</b>	<b>204.289.617.622</b>	<b>Total</b>

2024

	Belum jatuh tempo/ Not past due	1 - 30 hari/ 1 - 30 days	31 - 60 hari/ 31 - 60 days	61 - 90 hari/ 61 - 90 days	>90 hari/ >90 days	Jumlah/ Total	
Setara kas	257.749.466.169	-	-	-	-	257.749.466.169	Cash equivalents
Piutang usaha	11.061.661.268	855.157.592	92.150.443	28.653.700	171.634.367	12.209.257.370	Trade receivables
Piutang lain-lain	2.718.005.154	-	-	-	-	2.718.005.154	Other receivables
Aset tidak lancar lainnya	20.807.578.377	-	-	-	-	20.807.578.377	Other non-current assets
<b>Jumlah</b>	<b>292.336.710.968</b>	<b>855.157.592</b>	<b>92.150.443</b>	<b>28.653.700</b>	<b>171.634.367</b>	<b>293.484.307.070</b>	<b>Total</b>

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.

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontraktual untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tak terdiskonto dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Untuk arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontraktual didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

2025

	<= 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	-	-	-	427.464.974.321	-	427.464.974.321	Short-term bank loans
Utang usaha	44.839.684.782	58.360.730	78.066.295	82.341.862	-	45.058.453.669	Trade payables
Utang lain-lain	7.857.031.597	-	-	-	-	7.857.031.597	Other payables
Biaya masih harus dibayar	11.954.087.208	-	-	-	-	11.954.087.208	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	4.253.241.667	8.366.363.542	13.495.861.111	30.456.473.264	148.208.952.778	204.780.892.362	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	416.260.000	35.000.000	5.000.000	15.000.000	882.250.000	1.353.780.000	Lease liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>69.320.305.254</b>	<b>8.459.724.272</b>	<b>13.578.927.406</b>	<b>458.018.789.447</b>	<b>149.091.202.778</b>	<b>698.469.219.157</b>	<b>Total</b>

**37. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

Exposure of Credit Risk (continued)

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:

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.

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko Likuiditas (lanjutan)

2024							
	<u>&lt;= 1 bulan/ &lt;= 1 month</u>	<u>1 - 3 bulan/ 1 - 3 months</u>	<u>3 - 6 bulan/ 3 - 6 Months</u>	<u>6 - 12 bulan/ 6 - 12 months</u>	<u>&gt;= 12 bulan/ &gt;= 12 months</u>	<u>Jumlah/ Total</u>	
Utang bank jangka pendek	-	-	-	344.749.646.431	-	344.749.646.431	Short-term bank loans
Utang usaha	23.506.852.883	-	792.092.793	7.191.477.501	-	31.490.423.177	Trade payables
Utang lain-lain	10.922.616.046	-	-	-	-	10.922.616.046	Other payables
Biaya masih harus dibayar	7.725.739.511	-	-	-	-	7.725.739.511	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	4.459.262.500	8.758.467.708	13.106.302.778	25.812.898.264	204.780.892.361	256.917.823.611	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	416.260.000	35.000.000	5.000.000	15.000.000	1.348.780.000	1.820.040.000	Lease liabilities
<b>Jumlah</b>	<b>47.030.730.940</b>	<b>8.793.467.708</b>	<b>13.903.395.571</b>	<b>377.769.022.196</b>	<b>206.129.672.361</b>	<b>653.626.288.776</b>	<b>Total</b>

**38. INSTRUMEN KEUANGAN**

**Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar instrumen keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi

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 2025 dan 2024:

2025			
	<u>Nilai tercatat/ Carrying value</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	
<b>Aset Keuangan</b>			<b>Financial Assets</b>
<u>Aset Lancar</u>			<u>Current Assets</u>
Kas dan setara kas	157.457.165.079	157.457.165.079	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	22.033.321.280	22.033.321.280	Trade receivables
Piutang lain-lain	6.038.244.679	6.038.244.679	Other receivables
Investasi saham jangka pendek	239.130.390.000	239.130.390.000	Short-term investment
<u>Aset Tidak Lancar</u>			<u>Non-Current Assets</u>
Investasi saham jangka panjang	9.528.733.412	9.528.733.412	Long-term investment
Aset tidak lancar lainnya	19.153.529.699	19.153.529.699	Other non-current assets
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>453.341.384.149</b>	<b>453.341.384.149</b>	<b>Total Financial Assets</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>			<b>Financial Liabilities</b>
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>			<u>Current Liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	427.464.974.321	427.464.974.321	Short-term bank loan
Utang usaha – pihak ketiga	45.058.453.669	45.058.453.669	Trade payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	7.857.031.597	7.857.031.597	Other payables – third parties
Biaya masih harus dibayar	11.954.087.208	11.954.087.208	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			Current maturities of long-term liabilities:
Liabilitas sewa	400.876.409	400.876.409	Leases liabilities
Utang bank jangka panjang	46.807.002.840	46.807.002.840	Long-term bank loans

**37. PURPOSE AND FINANCIAL RISK MANAGEMENT POLICIES (continued)**

Liquidity Risk (continued)

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS**

**Fair Value Measurement**

Fair value of financial instruments carried at amortized cost

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, 2025 and 2024:

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)**

	<b>2025</b>	
	<b>Nilai tercatat/ Carrying value</b>	<b>Nilai wajar/ Fair value</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Liabilitas sewa	818.138.584	818.138.584
Utang bank jangka panjang	137.371.342.157	137.371.342.157
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>677.731.906.785</b>	<b>677.731.906.785</b>

	<b>2024</b>	
	<b>Nilai tercatat/ Carrying value</b>	<b>Nilai wajar/ Fair value</b>
<b>Aset Keuangan</b>		
<u>Aset Lancar</u>		
Kas dan setara kas	258.277.639.668	258.277.639.668
Piutang usaha	12.209.257.370	12.209.257.370
Piutang lain-lain	2.718.005.154	2.718.005.154
Investasi saham jangka pendek	117.356.000.000	117.356.000.000
Investasi saham jangka panjang	10.155.847.277	10.155.847.277
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Aset tidak lancar lainnya	20.807.578.377	20.807.578.377
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>421.524.327.846</b>	<b>421.524.327.846</b>

<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<u>Liabilitas Jangka Pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	344.749.646.431	344.749.646.431
Utang usaha – pihak ketiga	31.490.423.177	31.490.423.177
Utang lain-lain – pihak ketiga	10.922.616.046	10.922.616.046
Biaya masih harus dibayar	7.725.739.511	7.725.739.511
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Liabilitas sewa	387.747.983	387.747.983
Utang bank jangka panjang	39.802.930.216	39.802.930.216
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<u>Liabilitas Jangka Panjang</u>		
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Liabilitas sewa	1.195.700.570	1.195.700.570
Utang bank jangka panjang	184.154.319.784	184.154.319.784
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>620.429.123.718</b>	<b>620.429.123.718</b>

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.

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

**Fair Value Measurement (continued)**

	<b>2025</b>	
	<b>Nilai tercatat/ Carrying value</b>	<b>Nilai wajar/ Fair value</b>
<b>Financial Liabilities</b>		
<u>Non-current Liabilities</u>		
Long-term liabilities - net of current maturities:		
Lease liabilities	818.138.584	818.138.584
Long-term bank loans	137.371.342.157	137.371.342.157
<b>Total Financial Liabilities</b>	<b>677.731.906.785</b>	<b>677.731.906.785</b>

	<b>2024</b>	
	<b>Nilai tercatat/ Carrying value</b>	<b>Nilai wajar/ Fair value</b>
<b>Financial Assets</b>		
<u>Current Assets</u>		
Cash and cash equivalents	258.277.639.668	258.277.639.668
Trade receivables	12.209.257.370	12.209.257.370
Other receivables	2.718.005.154	2.718.005.154
Short-term investment	117.356.000.000	117.356.000.000
Long-term investment	10.155.847.277	10.155.847.277
<u>Non-Current Assets</u>		
Other non-current assets	20.807.578.377	20.807.578.377
<b>Total Financial Assets</b>	<b>421.524.327.846</b>	<b>421.524.327.846</b>

<b>Financial Liabilities</b>		
<u>Current Liabilities</u>		
Short-term bank loan	344.749.646.431	344.749.646.431
Trade payables – third parties	31.490.423.177	31.490.423.177
Other payables – third parties	10.922.616.046	10.922.616.046
Accrued expenses	7.725.739.511	7.725.739.511
Current maturities of long-term liabilities:		
Leases liabilities	387.747.983	387.747.983
Long-term bank loans	39.802.930.216	39.802.930.216
<b>Financial Liabilities</b>		
<u>Non-current Liabilities</u>		
Long-term liabilities - net of current maturities:		
Lease liabilities	1.195.700.570	1.195.700.570
Long-term bank loans	184.154.319.784	184.154.319.784
<b>Total Financial Liabilities</b>	<b>620.429.123.718</b>	<b>620.429.123.718</b>

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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)**

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 kuota 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.

Manajemen menetapkan nilai wajar portofolio efek saham berdasarkan nilai pasar perdagangan pada hari terakhir pada masing-masing tahun.

**39. 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 2025 dan 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut adalah sebagai berikut:

**38. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

**Fair Value Measurement (continued)**

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 long-term 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.

Management determine the fair value of equity securities based on the market price on the last trading days at the end of respective years.

**39. 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, 2025 and 2024 and for the years then ended:

2024

	<b>Jumlah aset/ Total assets</b>	<b>Jumlah liabilitas/ Total liabilities</b>	<b>Jumlah pendapatan/ Total revenue</b>	<b>Rugi neto/ Net loss</b>	
JO Jaya Abdael	45.724.787.515	2.355.355.583	24.667.776.867	(1.551.836.092)	JO Jaya Abdael

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

Berdasarkan surat "Kesepakatan Bersama Pengakhiran Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan" pada tanggal 10 Desember 2025, menyatakan pengakhiran Kerja Sama Operasi antara PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk dengan PT Abdael Nusa.

- 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 2025 dan 2024, jumlah pendapatan jasa sewa masing-masing adalah sebesar Rp 2.523.272.727 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 dan PT Sentralsari Primasentosa 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.
- e. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa, Grup menyewakan beberapa gudang pada PT Ragam Tangguh Fortindo. Perjanjian sewa memiliki masa sewa 1 tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan.

**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 1,5% dari pendapatan kotor dan persentase proporsional dari laba kotor operasional sejak November 2016. Pada tahun 2025 dan 2024, jumlah beban jasa manajemen masing-masing sebesar Rp 2.264.874.398 dan Rp 2.781.481.043 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(continued)**

**Company (continued)**

Based on the letter "Kesepakatan Bersama Pengakhiran Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan" dated December 10, 2025, it stated the termination of the Kerja Sama Operasi between PT Jaya Sukses Makmur Sentosa Tbk and PT Abdael Nusa.

- 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 33<sup>th</sup> 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 2025 and 2024, total revenue from rent amounted to Rp 2,523,272,727 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 and PT Sentralsari Primasentosa, 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.
- e. Based on the lease agreement, the Group leases several warehouse to PT Ragam Tangguh Fortindo. The lease agreement has a term of one year and may be renewed by mutual agreement.

**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 the Jalan HR. Muhammad 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 1,5% of gross profit and a propotionate percentage of operational gross profit since November 2016. In 2025 and 2024, total management service fees amounted to Rp 2,264,874,398 and Rp 2,781,481,043, 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.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**Entitas Anak (lanjutan)**

**PT Tanrise Indonesia (TI) (lanjutan)**

Pada tahun 2025 dan 2024, jumlah beban insentif masing-masing sebesar Rp 1.459.725.534 dan Rp 2.020.997.987 dicatat sebagai bagian dari akun "Lain-lain - neto" 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 neto 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 3.181.421.982 dalam jangka waktu 3 tahun dan telah diperpanjang sampai dengan tanggal 15 Desember 2025. Pada tahun 2025 dan 2024, jumlah pendapatan sewa masing-masing adalah sebesar Rp 1.206.472.793 dan Rp 1.206.472.793 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 2025 dan 2024, jumlah beban jasa manajemen masing-masing adalah sebesar Rp 1.921.618.296 dan Rp 1.613.587.036 dicatat sebagai bagian dari akun "Beban umum dan administrasi - jasa manajemen" di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**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.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(continued)**

**Subsidiaries (continued)**

**PT Tanrise Indonesia (TI) (continued)**

*In 2025 and 2024, total incentive expense amounted to Rp 1,459,725,534 and Rp 2,020,997,987, 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 3,181,421,982 with lease term of 3 years and extended until December 15, 2025. In 2025 and 2024, the total rent revenue amounted to Rp 1,206,472,793 and Rp 1,206,472,793, 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 2025 and 2023, the total cost of management services amounted to Rp 1,921,618,296 and Rp 1,613,587,036, 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.*

**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.*

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**Entitas Anak (lanjutan)**

**PT Melindo Millenium Makmur (MEL) (lanjutan)**

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 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 514.271.819 dan Rp 557.444.703 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. Pada tanggal 18 Januari 2024 SPI menandatangani perjanjian baru yang dengan jangka waktu sampai dengan 31 Desember 2028.

- 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%.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 580.881.347 dan Rp 531.755.621 dan dicatat dalam akun "beban umum dan administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(continued)**

**Subsidiaries (continued)**

**PT Melindo Millenium Makmur (MEL) (continued)**

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 2025 and 2024 amounted to Rp 514,271,819 and Rp 557,444,703, 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 units of shophouses located in Banjararum Village, Singosari Village, with PT Royal Realty. The term of the lease agreement was for 5 years, which was set to expire on October 2, 2020, and has been extended until December 31, 2025. On January 18, 2024, SPI signed a new agreement with a term lasting until December 31, 2028.

- 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%.

The amount of management services charged in 2025 and 2024 amounted to Rp 580,881,347 and Rp. 531,755,621, respectively and recorded in "General and administrative expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**Entitas Anak (lanjutan)**

**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 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 135.563.028 dan Rp 311.579.157 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.

Jumlah jasa manajemen yang dibebankan pada tahun 2025 dan 2024, masing-masing sebesar Rp 643.082.176 dan Rp 734.645.224 dan dicatat dalam akun "beban umum dan administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(continued)**

**Subsidiaries (continued)**

**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%.

The amount of management services charged in 2025 and 2024 amounted to Rp 135,563,028 and Rp. 311,579,157, respectively and 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

The amount of management services charged in 2025 and 2024 amounted to Rp 643,082,176 and Rp. 734,645,224, respectively and recorded in "General and administrative expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN DAN IKATAN PENTING (lanjutan)**

**Entitas Anak (lanjutan)**

**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 Menganti 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 kompleks 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.

**40. 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Penambahan properti investasi melalui reklasifikasi dari persediaan - aset real estat	41.822.913.326	-
Penambahan aset real estat melalui reklasifikasi dari uang muka pembelian tanah	11.695.699.956	47.569.576.977
Penambahan persediaan aset real estat melalui reklasifikasi dari properti investasi	1.698.084.888	3.775.758.792
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari properti investasi	-	13.896.905.756
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari aset real estat	-	1.265.198.905

**39. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)**

**Subsidiaries (continued)**

**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 Menganti No. 100 to PT Sentralsari Primasentosa (related parties) with a rental period from July 5, 2021 to December 31, 2022 and has been 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 has been extended until December 31, 2028.

**40. 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:

Addition of investment properties through reclassification from inventories - real estate assets
Addition of real estate assets through reclassification from advance for purchase of land
Addition of inventories - real estate assets through reclassification from investment properties
Addition of fixed assets through reclassification from investment properties
Addition of fixed assets through reclassification from real estate assets

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK LAPORAN ARUS KAS  
(lanjutan)**

**40. SUPPLEMENTARY INFORMATION FOR CASH FLOW  
(continued)**

	2025	2024	
Penambahan aset hak - guna melalui liabilitas sewa	-	1.014.424.788	<i>Addition of right-of-use assets through lease liabilities</i>
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari aset tidak lancar lainnya - uang muka pembelian aset tetap	-	323.302.000	<i>Addition of fixed assets through reclassification from other non-current assets - advance for purchase of fixed assets</i>
b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan			b. <i>Reconciliation of liabilities arising from financing activities</i>

**2025**

	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Arus kas/ <i>Cash flow</i>	Transaksi non-kas/ <i>Non-cash transaction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Utang bank jangka pendek	344.749.646.431	82.715.327.890	-	427.464.974.321	<i>Short-term bank loans</i>
Utang bank jangka panjang	223.957.250.000	(39.778.905.003)	-	184.178.344.997	<i>Long-term bank loans</i>
Liabilitas sewa	1.583.448.553	(364.433.560)	-	1.219.014.993	<i>Lease liabilities</i>
<b>Jumlah</b>	<b>570.290.344.984</b>	<b>42.571.989.327</b>	<b>-</b>	<b>612.862.334.311</b>	<b>Total</b>

**2024**

	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Arus kas/ <i>Cash flow</i>	Transaksi non-kas/ <i>Non-cash transaction</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Utang bank jangka pendek	294.698.805.085	50.050.841.346	-	344.749.646.431	<i>Short-term bank loans</i>
Utang bank jangka panjang	235.910.000.000	(11.904.999.999)	(47.750.001)	223.957.250.000	<i>Long-term bank loans</i>
Liabilitas sewa	916.913.698	(347.889.933)	1.014.424.788	1.583.448.553	<i>Lease liabilities</i>
<b>Jumlah</b>	<b>531.525.718.783</b>	<b>37.797.951.414</b>	<b>966.674.787</b>	<b>570.290.344.984</b>	<b>Total</b>

**41. REKLASIFIKASI AKUN**

**41. ACCOUNT RECLASSIFICATION**

Akun berikut ini dalam laporan keuangan tanggal 31 Desember 2024 telah reklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tanggal 31 Desember 2025:

*The following accounts in the financial statements dated December 31, 2024 have been reclassified to conform to the presentation of the financial statements dated December 31, 2025:*

Akun yang direklasifikasi	Saldo sebelum reklasifikasi/ <i>Balance before Reclassification</i>	Jumlah yang direklasifikasi/ <i>Reclassified amount</i>	Saldo setelah reklasifikasi/ <i>Balance after reclassification</i>	Reclassified Account
<b>Laporan posisi keuangan konsolidasian</b>				<b>Consolidated statement of financial position</b>
Aset tetap - neto	412.386.692.905	4.128.396.966	416.515.089.871	<i>Fixed assets - net</i>
Aset hak guna - neto	4.128.396.966	(4.128.396.966)	-	<i>Right of use - net</i>
<b>Laporan arus kas konsolidasian</b>				<b>Consolidated statement of cash flows</b>
Arus kas neto dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	28.873.674.417	(2.522.367.458)	26.351.306.959	<i>Net cash flows from (used in) operating activities</i>
Arus kas neto yang digunakan aktivitas investasi	(183.923.179.575)	2.522.367.458	(181.400.812.117)	<i>Net cash flows used in investing activities</i>

**PT JAYA SUKSES MAKMUR SENTOSA TBK  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
Tanggal 31 Desember 2025  
Serta 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, 2025  
And For the Year Then Ended  
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**42. PERISTIWA SETELAH PERIODE LAPORAN**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diaktakan dalam Akta Notaris No. 30 pada tanggal 12 Januari 2026, oleh Anita Anggawidjaja, S.H., notaris di Surabaya, para pemegang saham antara lain menyetujui peningkatan modal dasar Perusahaan sebesar Rp 1.500.000.000.000 dari Rp 1.500.000.000.000 menjadi Rp 3.000.000.000.000 dan menyetujui pembagian saham bonus yang berasal dari tambahan modal disetor sebanyak-banyaknya Rp 525.360.000.000 dengan nilai nominal per lembar saham Rp 100 dengan rasio pembagian yaitu 25 : 12.

Setelah perubahan tersebut, maka susunan pemegang saham Perusahaan akan menjadi sebagai berikut:

Pemegang saham	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Total	Shareholders
PT Tancorp Global Sentosa	13.006.669.200	80,2950%	1.300.666.920.000	PT Tancorp Global Sentosa
PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni	14.800	0,0001%	1.480.000	PT Bemeroca Uniti Abadi Harmoni
Lain-lain (masing-masing dengan pemilikan di bawah 5%)	3.191.915.990	19,7049%	319.191.599.000	Others (each with ownership interest below 5%)
<b>Jumlah</b>	<b>16.198.599.990</b>	<b>100,0000%</b>	<b>1.619.859.999.000</b>	<b>Total</b>

Akta perubahan tersebut telah diterima oleh Menteri Hukum Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-0001740.AH.01.02.Tahun 2026 tanggal 14 Januari 2026.

Perkembangan geopolitik di Timur Tengah

Setelah tanggal pelaporan, ketegangan geopolitik di Timur Tengah meningkat menyusul tindakan militer di kawasan tersebut pada akhir Februari 2026. Perkembangan ini menyebabkan meningkatnya ketidakpastian geopolitik dan volatilitas di pasar keuangan dan energi global.

Grup menilai potensi dampak terhadap operasi, posisi keuangan, dan kinerja keuangan Grup yang dapat timbul melalui beberapa faktor, termasuk:

- volatilitas harga komoditas dan energi global
- gangguan pada rantai pasokan dan logistik global
- ketidakpastian makroekonomi yang lebih luas yang memengaruhi permintaan pelanggan
- volatilitas di pasar valuta asing dan pasar keuangan

Saat ini Grup tidak memiliki operasi langsung yang signifikan di negara-negara yang terlibat langsung dalam konflik tersebut. Namun, dampak ekonomi yang lebih luas akibat situasi geopolitik tersebut dapat memengaruhi operasi dan kinerja keuangan Grup secara tidak langsung.

Pada tanggal otorisasi atas laporan keuangan ini, tidak memungkinkan untuk mengestimasi secara andal dampak keuangan yang mungkin timbul akibat potensi eskalasi lanjutan dari konflik tersebut pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

Manajemen akan terus memonitor perkembangan terkait konflik ini dan menilai potensi dampaknya pada periode pelaporan berikutnya.

**42. EVENT AFTER THE REPORTING PERIOD**

Based on the Deed of Resolution of Extraordinary General Meeting of which was covered by Notarial Deed No. 30 date January 12, 2026 by Anita Anggawidjaja, S.H., a notary in Surabaya, the shareholders, among other things, approved an increase in the Company's authorized capital amounting Rp 1,500,000,000,000 from Rp 1,500,000,000,000 into Rp 3,000,000,000,000 and approved the distribution of bonus shares derived from the additional paid-in capital of up to Rp 525,360,000,000 with a minimum value per share of Rp 100 and a distribution ratio of 25:12.

After the changes, the composition of the Company's shareholders will be as follows:

The Deed was received by Minister of Law of the Republic of Indonesia through a letter of Acceptance No. AHU-0001740.AH.01.02.Tahun 2026 dated January 14, 2026.

Geopolitical developments in the Middle East

Subsequent to the reporting date, geopolitical tensions in the Middle East escalated following military actions in the region at the end of February 2026. These developments have resulted in heightened geopolitical uncertainty and increased volatility in global financial and energy markets.

The Group assesses the potential implications on the results of the Group's operations, financial position and financial performance which may arise through several factors, including:

- volatility in global commodity and energy prices
- disruptions in global supply chains and logistics
- broader macroeconomic uncertainty affecting customer demand
- volatility in foreign exchange and financial markets

The Group does not currently have significant direct operations in the countries directly involved in the conflict. However, the broader economic effects resulting from the geopolitical situation may indirectly affect the Group's operations and financial performance.

At the date of authorization of these financial statements, it is not possible to reliably estimate the financial impact that further escalation of the conflict may have on the Group's consolidated financial statements.

Management will continue to monitor developments relating to the conflict and assess potential implications in future reporting periods.