

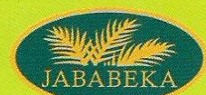
**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025/
*FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025***

DAN/*AND*

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***



CREATING NEW CITIES

*The original consolidated financial statements included herein are
in Indonesian language*

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2025**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
DECEMBER 31, 2025**

DAFTAR ISI

CONTENTS

Surat Pernyataan Direksi	Ekshibit/ Exhibit	<i>Directors' Statement</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>



JABABEKA & CO.

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2025 DAN 2024
PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk DAN ENTITAS ANAK
("KELOMPOK USAHA")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- Nama** : Setyono Djuandi Darmono
Alamat kantor : Menara Batavia, 25th floor
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav 126
Jakarta 10220
**Alamat domisili
sesuai KTP** : Jl. Cilosari No. 8, RT 007 / RW. 004 Cikini,
Menteng - Jakarta Pusat
Nomor telepon : (021) 572-7278
Jabatan : Direktur Utama
- Nama** : Tedjo Budianto Liman
Alamat kantor : Menara Batavia, 25th floor
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav 126
Jakarta 10220
**Alamat domisili
sesuai KTP** : Jl. Widya Chandra II/10, RT 007 / RW 001
Senayan, Kebayoran Baru - Jakarta Selatan
Nomor telepon : (021) 572-7278
Jabatan : Wakil Direktur Utama

Menyatakan bahwa:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha;
- Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Kelompok Usaha.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.
Atas nama dan mewakili Dewan Direksi,
Jakarta, 27 Februari 2026

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER REGARDING
RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2025 AND 2024
AND FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2025 AND 2024
PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk AND SUBSIDIARIES
("THE GROUP")**

We, the undersigned:

- Name** : Setyono Djuandi Darmono
Office address : Menara Batavia, 25th floor
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav 126
Jakarta 10220
**Domicile as stated
in ID Card** : Jl. Cilosari No. 8, RT 007 / RW. 004 Cikini,
Menteng - Jakarta Pusat
Phone number : (021) 572-7278
Position : President Director
- Name** : Tedjo Budianto Liman
Office address : Menara Batavia, 25th floor
Jl. K.H. Mas Mansyur Kav 126
Jakarta 10220
**Domicile as stated
in ID Card** : Jl. Widya Chandra II/10, RT 007 / RW 001
Senayan, Kebayoran Baru - Jakarta Selatan
Phone number : (021) 572-7278
Position : Vice President Director

State that:

- We are responsible for the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements;
- The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
- All information in the Group's consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner;
 - The Group's consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, nor do they omit material information and facts.
- We are responsible for the Group's internal control system.

Thus, this statement letter is made truthfully.
For and on behalf of the Board of Directors,
Jakarta, February 27, 2026



Setyono Djuandi Darmono
Direktur Utama / President Director

PT. JABABEKA Tbk

Tedjo Budianto Liman
Wakil Direktur Utama / Vice President Director

PT. JABABEKA TBK

Menara Batavia, 25th Floor, Jl.K.H. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta 10220, Indonesia, Tel. +62 21 572 7337, Fax. +62 21 572 7338
Jababeka Center, Marketing Gallery, Hollywood Plaza No. 10-12. Jl. H. Usmar Ismail - Indonesia MovieLand, Kota Jababeka, Cikarang, Bekasi 17550, Indonesia
Telp. : (021) 893 4580 (Hunting) Fax. : (021) 8983 9321-22
Website : www.jababeka.com

Ekshibit A

Exhibit A

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31,		
		2025	2024	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	3.618.828	2.048.503	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek		2.227	6.332	Short-term investments
Piutang usaha dari pihak ketiga - Jangka pendek	5	521.156	775.142	Trade receivables from third parties - Current
Piutang lain-lain dari pihak ketiga - Jangka pendek		15.685	22.015	Other receivables from third parties - Current
Persediaan	6	1.415.501	1.408.725	Inventories
Tanah untuk pengembangan - Bagian lancar	7	5.427.743	5.541.929	Land for development - Current portion
Pajak dibayar di muka	17	67.906	71.749	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka		14.855	14.374	Prepaid expenses
Kas yang dibatasi penggunaannya - Jangka pendek	12	532	7.145	Restricted cash - Current
Uang muka	13	581.785	664.428	Advances
Total Aset Lancar		11.666.218	10.560.342	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang usaha dari pihak ketiga - Jangka panjang	5	11.324	93.514	Trade receivables from third parties - Non-current
Piutang lain-lain dari pihak ketiga - Jangka panjang		24.834	23.635	Other receivables from third parties - Non-current
Penyertaan saham	8	18.648	18.757	Investments in shares of stocks
Investasi pada entitas asosiasi	8	193.667	199.607	Investments in associates
Aset keuangan derivatif	9	140.798	144.538	Derivative financial assets
Aset tetap	10	2.232.142	2.057.678	Property, plant and equipment
Aset takberwujud		3.595	2.139	Intangible assets
Aset hak-guna	14	4.547	4.733	Right-of-use assets
Properti investasi	11	75.085	81.818	Investment properties
Tanah untuk pengembangan - Bagian tidak lancar	7	355.782	345.163	Land for development - Non-current portion
Aset pajak tangguhan	17	16.504	15.820	Deferred tax assets
Taksiran tagihan restitusi pajak penghasilan	17	52.778	72.986	Estimated claims for income tax refund
Uang jaminan dan deposit lain		50.992	42.596	Refundable deposits and other deposits
Kas yang dibatasi penggunaannya - Jangka panjang	12	209.306	354.030	Restricted cash - Non-current
Total Aset Tidak Lancar		3.390.002	3.457.014	Total Non-current Assets
TOTAL ASET		15.056.220	14.017.356	TOTAL ASSETS

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31,		
		2025	2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha kepada pihak ketiga	15	151.658	143.387	Trade payables to third parties
Utang lain-lain	16	139.096	163.228	Other payables
Utang pajak	17	128.347	45.382	Taxes payable
Biaya masih harus dibayar	18	267.663	246.191	Accrued expenses
Utang dividen		1.641	148	Dividend payable
Uang muka pelanggan - Bagian jangka pendek	20	1.021.654	906.128	Customers' deposits - Current portion
Uang jaminan pelanggan - Bagian jangka pendek		46.161	30.890	Security deposits - Current portion
Pendapatan ditangguhkan - Bagian jangka pendek		67.529	32.822	Unearned income - Current portion
Utang jangka panjang - Bagian jangka pendek: Pinjaman bank	14	155.348	448.387	Current portion of long-term debts: Bank loans
Liabilitas sewa		1.491	762	Lease liabilities
Total Liabilitas Jangka Pendek		1.980.588	2.017.325	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek: Senior Notes	14	3.087.279	2.957.663	Long-term debts - Net of current portion: Senior Notes
Pinjaman bank		1.359.105	1.087.483	Bank loans
Liabilitas sewa		3.298	3.885	Lease liabilities
Pendapatan ditangguhkan - Bagian jangka panjang		21.969	19.364	Unearned income - Non-current portion
Uang muka pelanggan - Bagian jangka panjang	20	158	150	Customers' deposit - Non-current portion
Uang jaminan pelanggan - Bagian jangka panjang		270.088	199.090	Security deposits - Non-current portion
Liabilitas imbalan kerja karyawan	19	123.064	127.090	Employee benefits liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	17	66.302	66.349	Deferred tax liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang		4.931.263	4.461.074	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS		6.911.851	6.478.399	TOTAL LIABILITIES

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan
Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan
bagian tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial
Statements on Exhibit E which are
an integral part of the Consolidated
Financial Statements taken as a whole

The original consolidated financial statements included herein are
in Indonesian language

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31,		
		2025	2024	
EKUITAS				EQUITY
Modal saham				Share capital
Modal dasar -				Authorized -
1.800.000.000 saham Seri A				1,800,000,000 Series A shares
dengan nilai nominal				with par value of
Rp 500 (satuan penuh)				Rp 500 (full amount) per share
per saham dan 28.000.000.000				and 28,000,000,000 Series B
saham Seri B dengan nilai nominal				shares with par value of
Rp 75 (satuan penuh)				Rp 75 (full amount)
per saham				per share
Modal ditempatkan				Issued and fully paid -
dan disetor penuh -				711,956,815 Series A shares
711.956.815 saham Seri A dan				and 20,112,931,554 Series B
20.112.931.554 saham Seri B	21	1.864.448	1.864.448	shares
Tambahan modal disetor - Neto	22	1.401.941	1.396.069	Additional paid-in capital - Net
Saham treasuri	21	(4.590)	(47.844)	Treasury shares
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	23	600	550	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		2.934.310	2.547.493	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya		66.841	70.918	Other capital reserves
Ekuitas yang dapat diatribusikan				Equity attributable to owners
 kepada pemilik Entitas Induk		6.263.550	5.831.634	 of the Parent Company
Kepentingan non-pengendali	24	1.880.819	1.707.323	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS		<u>8.144.369</u>	<u>7.538.957</u>	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>15.056.220</u>	<u>14.017.356</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan
Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan
bagian tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial
Statements on Exhibit E which are
an integral part of the Consolidated
Financial Statements taken as a whole

Jakarta, 27 Februari 2026

Jakarta, February 27, 2026


Setyono Djuandi Darmono
Direktur Utama/ President Director


Tedjo Budianto Liman
Wakil Direktur Utama/ Vice President Director



The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language

Ekshibit B

Exhibit B

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)


	Catatan/ Notes	2025	2024	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA	26	5.149.425	4.602.648	SALES AND SERVICE REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA	27	3.116.389	2.635.469	COST OF SALES AND SERVICE REVENUE
LABA BRUTO		2.033.036	1.967.179	GROSS PROFIT
Beban penjualan	28	(68.244)	(105.347)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	29	(580.869)	(548.301)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	30	124.751	92.386	Financial income
Beban keuangan	31	(420.131)	(381.637)	Financial expenses
Beban pajak final	17	(38.264)	(38.755)	Final tax expense
Beban lain-lain - Neto	32	(88.749)	(164.417)	Other expenses - Net
LABA SEBELUM (BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN		961.530	821.108	PROFIT BEFORE INCOME TAX (EXPENSE) BENEFIT
(BEBAN) MANFAAT PAJAK PENGHASILAN	17			INCOME TAX (EXPENSE) BENEFIT
Kini		(105.318)	(56.741)	Current
Tanggungan		912	5.691	Deferred
Beban Pajak Penghasilan - Neto		(104.406)	(51.050)	Income Tax Expense - Net
LABA NETO TAHUN BERJALAN		857.124	770.058	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Items that will not be reclassified to profit or loss:
Laba pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja karyawan	19	24	5.888	Remeasurement gain on employee benefits liabilities
Pajak penghasilan terkait	17	(181)	(550)	Related income tax
Penghasilan Komprehensif Lain - Setelah Pajak		(157)	5.338	Other Comprehensive Income - Net of Tax
PENGHASILAN KOMPREHENSIF NETO		856.967	775.396	NET COMPREHENSIVE INCOME
Laba neto yang diatribusikan kepada:				Net profit attributable to:
Pemilik Entitas Induk		423.198	363.308	Owners of the Parent Company
Keperentingan non-pengendali		433.926	406.750	Non-controlling interests
Total		857.124	770.058	Total
Penghasilan komprehensif neto yang dapat diatribusikan kepada:				Net comprehensive income attributable to:
Pemilik Entitas Induk		423.041	368.646	Owners of the Parent Company
Keperentingan non-pengendali		433.926	406.750	Non-controlling interests
Total		856.967	775.396	Total
LABA PER SAHAM DASAR (SATUAN PENUH)	25	20.55	17.69	BASIC EARNINGS PER SHARE (FULL AMOUNT)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Jakarta, 27 Februari 2026

Jakarta, February 27, 2026


Setyono Djuandi Darmono
Direktur Utama/ President Director


Tedjo Budianto Liman
Wakil Direktur Utama/ Vice President Director

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language

Ekshibit C

Exhibit C

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	Diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk/ Attributable to owners of the Parent Company										
	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid capital	Tambahkan modal disetor - Neto/ Additional paid-in capital - Net	Saham treasuri/ Treasury shares	Saldo laba/ Retained earnings		Komponen ekuitas lainnya/ Other capital reserves	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk/ Equity attributable to owners of the Parent Company	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interests	Total ekuitas/ Total equity		
				Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated						
Saldo 1 Januari 2024	1.864.448	1.396.069	(47.844)	500	2.184.235	69.483	5.466.891	1.464.486	6.931.377	Balance as of January 1, 2024	
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	23	-	-	50	(50)	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings to general reserve	
Perubahan dalam kepentingan non-pengendali karena perubahan investasi	1d	-	-	-	-	(3.903)	(3.903)	(5.697)	(9.600)	Changes in non-controlling interests due to changes in investment	
Dividen tunai kepada kepentingan non-pengendali	24	-	-	-	-	-	-	(158.216)	(158.216)	Cash dividend to non-controlling interest	
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	363.308	-	363.308	406.750	770.058	Net profit for the year	
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak	-	-	-	-	-	5.338	5.338	-	5.338	Other comprehensive income - net of tax	
Saldo 31 Desember 2024	1.864.448	1.396.069	(47.844)	550	2.547.493	70.918	5.831.634	1.707.323	7.538.957	Balance as of December 31, 2024	
Dividen tunai	-	-	-	-	(36.331)	-	(36.331)	-	(36.331)	Cash dividends	
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	23	-	-	50	(50)	-	-	-	-	Appropriation of retained earnings to general reserve	
Penjualan saham treasuri	21, 22	-	5.872	43.254	-	-	49.126	-	49.126	Sale of treasury stocks	
Dividen tunai kepada kepentingan non-pengendali	24	-	-	-	-	-	-	(264.796)	(264.796)	Cash dividend to non-controlling interest	
Perubahan dalam kepentingan non-pengendali karena perubahan investasi	1d	-	-	-	-	(3.920)	(3.920)	4.366	446	Changes in non-controlling interests due to changes in investment	
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	423.198	-	423.198	433.926	857.124	Net profit for the year	
Penghasilan komprehensif lain - setelah pajak	-	-	-	-	-	(157)	(157)	-	(157)	Other comprehensive income - net of tax	
Saldo 31 Desember 2025	1.864.448	1.401.941	(4.590)	600	2.934.310	66.841	6.263.550	1.880.819	8.144.369	Balance as of December 31, 2025	

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D

Exhibit D

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	5.722.841	4.665.960	Receipts from customers
Pembayaran untuk:			Payments for:
Pengembangan tanah, konstruksi dan perijinan	(693.175)	(705.969)	Land development, construction costs and licenses
Gaji dan tunjangan karyawan	(369.218)	(297.492)	Salaries and employees' benefits
Beban usaha lainnya	(1.883.830)	(1.455.745)	Other operating expenses
Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	2.776.618	2.206.754	Cash flows provided by operating activities
Penerimaan pendapatan keuangan	112.501	60.565	Receipt of financial income
Pembayaran beban keuangan	(404.605)	(348.247)	Payment of financial expenses
Penempatan kas yang dibatasi penggunaannya	(11.972)	(11.165)	Placements in restricted cash
Penerimaan taksiran tagihan restitusi pajak penghasilan	61.224	52.921	Receipt of estimated claims for income tax refund
Pembayaran taksiran tagihan restitusi pajak penghasilan	(41.910)	(4.203)	Payment of estimated claims for income tax refund
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak final	(89.412)	(86.597)	Payment of income tax and final tax
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas operasi	<u>2.402.444</u>	<u>1.870.028</u>	Net cash flows provided by operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penarikan (penambahan) investasi jangka pendek	4.105	(1.277)	Withdrawal (addition) in short-term investment
Hasil penjualan aset tetap	365	1.870	Proceeds from sale of property, plant and equipment
Pembelian aset takberwujud	(2.181)	-	Acquisition of intangible assets
Uang muka pembelian aset tetap	(35.268)	(161.488)	Advances for acquisition of property, plant and equipment
Pembelian aset tetap	(168.519)	(180.518)	Acquisition of property, plant and equipment
Pembelian tanah	(496.240)	(174.542)	Acquisition of land
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	<u>(697.738)</u>	<u>(515.955)</u>	Net cash flows used in investing activities

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan
Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan
bagian tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial
Statements on Exhibit E which are
an integral part of the Consolidated
Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D/2

Exhibit D/2

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
ARUS KAS DARI			CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS PENDANAAN			FINANCING ACTIVITIES
Penarikan (penempatan) kas yang dibatasi penggunaannya	163.309	(88.140)	<i>Withdrawal (placements) in restricted cash</i>
Penerimaan dari pinjaman bank	50.096	134.142	<i>Proceeds from bank loans</i>
Penerimaan dari penjualan saham treasury	49.126	-	<i>Receipt from the sale of treasury shares</i>
Pembayaran liabilitas sewa	(1.108)	(9.661)	<i>Payments of lease liabilities</i>
Pembayaran biaya transaksi pinjaman bank	(4.406)	(1.795)	<i>Payment of bank loan issuance cost</i>
Penarikan modal dari kepentingan non-pengendali - Neto	(5.754)	(9.600)	<i>Withdrawal capital from non-controlling interest - Net</i>
Pembayaran dividen kas	(34.838)	-	<i>Payment of cash dividends</i>
Pembayaran pinjaman bank	(87.163)	(283.858)	<i>Payments of bank loans</i>
Pembayaran dividen kepada kepentingan non-pengendali	(264.796)	(158.216)	<i>Payment of dividends to non-controlling interest</i>
Penerimaan uang muka setoran modal dari kepentingan non-pengendali	-	6.200	<i>Receipt of advance for stock subscription from non-controlling interest</i>
	<u>-</u>	<u>6.200</u>	
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>(135.534)</u>	<u>(410.928)</u>	Net cash flows used in financing activities
Pengaruh perubahan selisih kurs pada kas dan setara kas	<u>1.153</u>	<u>10.657</u>	<i>Effect of changes in foreign exchange rates on cash and cash equivalents</i>
KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	<u>1.570.325</u>	<u>953.802</u>	NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	<u>2.048.503</u>	<u>1.094.701</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	<u><u>3.618.828</u></u>	<u><u>2.048.503</u></u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Lihat Catatan 39 atas Laporan Keuangan Konsolidasian untuk
pengungkapan informasi tambahan arus kas

See Note 39 to the Consolidated Financial Statements for the
supplemental disclosures of cash flows information

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan
Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan
bagian tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to the Consolidated Financial
Statements on Exhibit E which are
an integral part of the Consolidated
Financial Statements taken as a whole

Ekshibit E

Exhibit E

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (“Perusahaan”) didirikan sesuai dengan Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 Tahun 1968 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1970, berdasarkan akta Notaris Maria Kristiana Soeharyo, S.H., No. 18 tanggal 12 Januari 1989. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-8154.HT.01.01.TH.89 tanggal 1 September 1989 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 81 tanggal 10 Oktober 1989, Tambahan No. 2361. Anggaran Dasar Perusahaan mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan terakhir dengan akta Notaris No. 38 dari Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, tanggal 27 Oktober 2017 mengenai perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan. Perubahan tersebut telah dilaporkan dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang terdaftar dengan No. AHU-AH.01.03-0187494 tanggal 3 November 2017.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi usaha di bidang kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya dalam arti kata yang seluas-luasnya antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, pengolahan limbah, telepon dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk di antaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi di lingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri.

Perusahaan berkedudukan di Bekasi dan Entitas Anak berkedudukan di Bekasi, Pandeglang, Jakarta dan Kendal di Indonesia (Catatan 1d). Perusahaan memulai operasi komersialnya pada tahun 1990.

b. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 27 Februari 2026.

1. GENERAL

a. The Company’s Establishment

PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (the “Company”) was established within the framework of the Domestic Capital Investment Law No. 6 Year 1968 which was amended by Law No. 12 Year 1970, based on Notarial deed of Notary Maria Kristiana Soeharyo, S.H., No. 18 dated January 12, 1989. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-8154.HT.01.01.TH.89 dated September 1, 1989 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 81 dated October 10, 1989, Supplement No. 2361. The Company’s Articles of Association has been amended several times. The latest amendment of the Company’s Articles of Association was covered by the Notarial deed No. 38 of Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, dated October 27, 2017 concerning the changes of the Company’s issued and fully paid capital. These changes have been reported and recorded in the database of the Legal Entity Administration System of the Department of Laws and Human Rights of the Republic of Indonesia under registration No. AHU-AH.01.03-0187494 dated November 3, 2017.

As stated in Article 3 of the Company’s Articles of Association, the scope of its activities comprises the development and sale of industrial estates and related facilities and services including, among others, residential estate, apartments, office buildings, shopping centers, development and installation of water treatment plants, waste water treatment, telephone and electricity with other facilities to support the industrial estate, in addition, the Company provides sports and recreational facilities, and also exports and imports of goods for businesses related to the development and management of the industrial estate.

The Company is domiciled in Bekasi and its Subsidiaries are domiciled in Bekasi, Pandeglang, Jakarta and Kendal in Indonesia (Note 1d). The Company has started to operate commercially in 1990.

b. Management Responsibility and Approval of the Consolidated Financial Statements

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on February 27, 2026.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Perubahan Struktur Permodalan

Perusahaan telah mendapatkan pernyataan efektif dari Ketua Bapepam (sekarang dikenal sebagai Otoritas Jasa Keuangan "OJK") dengan Surat No. S-1959/PM/1994 pada tanggal 5 Desember 1994 untuk melakukan penawaran umum atas 47.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (satuan penuh) per saham kepada masyarakat dengan harga penawaran sebesar Rp 4.950 (satuan penuh) per saham. Saham-saham tersebut telah tercatat pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang dikenal sebagai Indonesia Stock Exchange "IDX") pada tanggal 10 Januari 1995.

Pada tanggal 25 November 1996, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif No. S-1916/PM/1996 dari Ketua Bapepam untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas I kepada para Pemegang Saham dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 156.820.000 saham biasa dengan nilai nominal Rp 1.000 (satuan penuh) per saham. Saham-saham tersebut dalam rangka Penawaran Umum Terbatas I telah dicatatkan di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (sekarang dikenal sebagai Indonesia Stock Exchange "IDX") pada tanggal 16 Desember 1996.

Sehubungan dengan proses restrukturisasi pinjaman, Perusahaan menerbitkan tambahan 356.585 saham Seri A dan 12.128.665.380 saham Seri B untuk para kreditur pada tahun 2002, dan tambahan 940.250.356 saham Seri B pada tahun 2004.

Berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham yang diaktakan dengan akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., No. 3 pada tanggal 16 Agustus 2004, para pemegang saham menyetujui kuasi reorganisasi Perusahaan dengan melakukan penurunan nilai nominal saham Seri A dari Rp 1.000 (satuan penuh) per saham menjadi Rp 500 (satuan penuh) per saham dan saham Seri B dari Rp 150 (satuan penuh) per saham menjadi Rp 75 (satuan penuh) per saham. Dengan demikian, modal ditempatkan dan disetor penuh menurun dari sebesar Rp 2.672.294 menjadi sebesar Rp 1.336.147 yang terdiri dari 711.956.815 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 500 (satuan penuh) per saham dan 13.068.915.736 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 75 (satuan penuh) per saham.

Pada tanggal 23 September 2011, Perusahaan memperoleh Surat Pemberitahuan Efektif No. S-10447/BL/2011 dari Ketua Bapepam untuk mengadakan Penawaran Umum Terbatas II kepada para Pemegang Saham dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 6.036.022.177 saham biasa Seri B dengan nilai nominal Rp 75 (satuan penuh) per saham. Saham-saham tersebut dalam rangka Penawaran Umum Terbatas II telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 20 Oktober 2011.

1. GENERAL (Continued)

c. Changes in Capital Structure

The Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of Bapepam (currently known as Otoritas Jasa Keuangan "OJK") based on the Capital Market Supervisory Board letter No. S-1959/PM/1994 dated December 5, 1994, for the public offering of 47,000,000 shares with par value of Rp 1,000 (full amount) per share at offering price of Rp 4,950 (full amount) per share. These shares were listed in the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange (currently known as Indonesia Stock Exchange "IDX") on January 10, 1995.

On November 25, 1996, the Company obtained the Notice of Effectivity Letter No. S-1916/PM/1996 from the Chairman of Bapepam to hold right issue I to the Shareholders for Pre-emptive Rights totaling 156,820,000 common shares with par value of Rp 1,000 (full amount) per share. These shares in the Limited Public Offering I have been listed in the Jakarta Stock Exchange and Surabaya Stock Exchange (currently known as Indonesia Stock Exchange "IDX") on December 16, 1996.

In connection with its loans restructuring process, the Company issued additional 356,585 Series A shares and 12,128,665,380 Series B shares to its existing creditors in 2002, and additional 940,250,356 Series B shares in 2004.

Based on the Minutes of the Extraordinary Meeting of the Shareholders as covered by Notarial deed of Yualita Widyadhari, S.H., No. 3 dated August 16, 2004, the shareholders approved the quasi reorganization of the Company by decreasing the par value of the Series A shares from Rp 1,000 (full amount) per share to Rp 500 (full amount) per share, and Series B shares from Rp 150 (full amount) per share to Rp 75 (full amount) per share. As a result, the issued and fully paid capital decreased from Rp 2,672,294 to Rp 1,336,147 consisting of 711,956,815 Series A shares with par value of Rp 500 (full amount) per share and 13,068,915,736 Series B shares with par value of Rp 75 (full amount) per share.

On September 23, 2011, the Company obtained the Notice of Effectivity from the Chairman of Bapepam in its letter No. S-10447/BL/2011 through Pre-emptive Rights Issue II to the Shareholders totaling 6,036,022,177 Series B common shares with par value Rp 75 (full amount) per share. These shares from Pre-emptive Rights Issue II were listed in the Indonesia Stock Exchange on October 20, 2011.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. **UMUM** (Lanjutan)

c. **Perubahan Struktur Permodalan** (Lanjutan)

Berdasarkan akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 73 tanggal 21 Juni 2013, mengenai keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, Pemegang Saham menyetujui perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan melalui penerbitan dividen saham sebanyak-banyaknya 304.476.315 saham biasa Seri B dengan nilai nominal Rp 75 (satuan penuh) per saham.

Berdasarkan akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 35 tanggal 17 Juli 2014, mengenai pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, pemegang saham menyetujui perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan melalui penerbitan dividen saham sejumlah 113.908.032 saham biasa Seri B dengan nilai nominal Rp 75 (satuan penuh) per saham.

Berdasarkan akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 199 tanggal 30 Desember 2015, mengenai pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, pemegang saham menyetujui perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan melalui penerbitan dividen saham sejumlah 426.899.610 saham biasa Seri B dengan nilai nominal Rp 75 (satuan penuh) per saham.

Berdasarkan akta Notaris Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 38 tanggal 27 Oktober 2017 mengenai pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan, pemegang saham menyetujui perubahan modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan melalui penerbitan dividen saham sejumlah 162.709.684 saham biasa Seri B dengan nilai nominal Rp 75 (satuan penuh) per saham.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh saham Perusahaan tercatat di Bursa Efek Indonesia.

d. **Struktur Perusahaan dan Entitas Anak** (secara bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha")

Entitas Anak yang dimiliki oleh Perusahaan secara langsung maupun tidak langsung:

<u>Entitas Anak/ Subsidiaries</u>	<u>Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Beroperasi/ Operating entities</u>		
PT Grahabuana Cikarang (GBC)	100%	100%

1. **GENERAL** (Continued)

c. **Changes in Capital Structure** (Continued)

Based on Notarial deed of Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 73 dated June 21, 2013, relating to the decision from the Annual Shareholders' General Meeting, the Shareholders approved the change of the Company's issued and paid-up capital through share dividends by issuance of up to 304,476,315 new Series B shares with par value of Rp 75 (full amount) per share.

Based on Notarial deed of Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 35 dated July 17, 2014, relating to the decision from the Annual Shareholders' General Meeting, the shareholders approved the change of the Company's issued and paid-up capital through share dividends by issuance of 113,908,032 Series B shares with par value of Rp 75 (full amount) per share.

Based on Notarial deed of Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 199 dated December 30, 2015, relating to the decision from the Annual Shareholders' General Meeting, the shareholders approved the change of the Company's issued and paid-up capital through share dividends by issuance of 426,899,610 Series B shares with par value of Rp 75 (full amount) per share.

Based on Notarial deed of Yualita Widyadhari, S.H., M.Kn., No. 38 dated October 27, 2017, relating to the decision from the Annual Shareholders' General Meeting, the shareholders approved the change of the Company's issued and paid-up capital through share dividends by issuance of 162,709,684 Series B shares with par value of Rp 75 (full amount) per share.

As of December 31, 2025 and 2024, all of the Company's shares are listed in the Indonesia Stock Exchange.

d. **The Company and Subsidiaries** (collectively hereinafter referred to as the "Group") Structure

The Company has ownership interests in the following Subsidiaries either directly or indirectly:

<u>Bidang usaha/ Scope of activities</u>	<u>Kedudukan/ Domicile</u>	<u>Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations</u>
Kawasan perumahan dan industri/ Residential and industrial estate	Bekasi	1993

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the “Group”) Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	2025	2024			
<u>Beroperasi/ Operating entities</u>					
PT Jababeka Infrastruktur (JI)	100%	100%	Industri pengolahan, bidang pengadaan, pengelolaan, konstruksi, perdagangan, pengangkutan, pergudangan, informasi, real estat, aktivitas profesional, ilmiah, teknis, pertanian, kehutanan, perikanan dan komunikasi/ <i>Processing industry, the fields of procurement, management, construction, trading, transportation, warehousing, information, real estate, professional activities, scientific, technical, agriculture, forestry, fisheries and communications</i>	Bekasi	1997
PT Indocargomas Persada (IP)	100%	100%	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Bekasi	1991
PT Saranapratama Pengembangan Kota (SPPK)	100%	100%	Sarana penunjang kawasan perumahan/ <i>Residential estate maintenance</i>	Bekasi	2006
PT Mercuagung Graha Realty (MGR)	100%	100%	Kawasan perumahan/ <i>Residential estate</i>	Bekasi	2011
PT Banten West Java Tourism Development (BWJ)	100%	100%	Kawasan wisata/ <i>Tourism estate</i>	Pandeglang	1997
PT Gerbang Teknologi Cikarang (GTC) (GTC melalui/through JI)	100%	100%	Kawasan industri/ <i>Industrial estate</i>	Bekasi	2007
PT Bekasi Power (BP) (BP melalui/through JI)	100%	100%	Pembangkit dan distributor listrik/ <i>Electricity generator and distributor</i>	Bekasi	2009

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha") (Lanjutan)

d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the "Group") Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	2025	2024			
<u>Beroperasi/ Operating entities</u>					
PT Cikarang Inland Port (CIP) (CIP melalui/ through JI)	100%	100%	Jasa/ Services	Bekasi	2011
PT Padang Golf Cikarang (PGC) (PGC melalui/ through GBC)	100%	100%	Pengelolaan lapangan golf/ Management of golf course	Bekasi	1996
PT Metropark Condominium Indah (MCI) (MCI melalui/ through IP)	100%	100%	Hunian kondominium/ Residential condominium	Bekasi	2006
PT Tanjung Lesung Leisure Industry (TLLI) (TLLI melalui/ through BWJ)	100%	100%	Kawasan wisata/ Tourism estate	Pandeglang	1998
PT Jababeka Morotai (JM) (JM melalui/ through IP)	100%	100%	Konstruksi, pembangunan dan jasa pengelolaan kawasan industri/ Construction, development and management services of industrial estate	Bekasi	2013
PT Jababeka Longlife City (JLC)* (JLC melalui/ through GBC)	100%	80%	Jasa perhotelan dan sewa atas real estat aktivitas yang terkait/ Hospitality service and rent real estates of any related activities	Bekasi	2014
PT Kawasan Industri Kendal (KIK) (KIK melalui/ through GBC)	51%	51%	Pembangunan, pengembangan dan jasa pengelolaan kawasan industri/ Construction, development and management services of industrial estate	Kendal	2015
PT United Power (UP) (UP melalui/ through BP)	100%	100%	Pembangkit dan distributor listrik/ Electricity generator and distributor	Bekasi	2016
PT Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi (ICT) (ICT melalui/ through JI)	100%	100%	Jasa dan pembangunan/ Services and construction	Bekasi	2016

*) tidak diaudit/ unaudited

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara
bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”)
(Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. The Company and Subsidiaries (collectively
hereinafter referred to as the “Group”) Structure
(Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	2025	2024			
Beroperasi/ Operating entities					
PT Nusantara Gas Energi (NGE) (NGE melalui/ through JI)	51%	51%	Perdagangan, pengangkutan, industri dan jasa/ Trading, transportation, industry and services	Bekasi	2016
PT Jababeka PP Properti (JPP)	63%	63%	Perdagangan, pembangunan real estat dan manajemen bangunan/ Trading, real estate construction and building management	Bekasi	2017
PT Jababeka Creed Residence (JCR) (JCR melalui/ through GBC)	60%	60%	Perdagangan, jasa, pembangunan real estat dan manajemen bangunan/ Trading, service, construction real estate and building management	Bekasi	2019
PT Patriamanunggal Jaya (PMJ) (PMJ melalui/ through GBC)	100%	100%	Pembangunan dan pengelolaan kawasan industri/ Development and management of industrial estate	Bekasi	2019
PT Mitra Pengembang Kawasan (MPK) (MPK melalui/ through IDG)	100%	100%	Pembangunan, perdagangan, pertanian dan jasa/ Construction, trading, agriculture and services	Bekasi	2019
PT Proteksi Usaha Indonesia (PUI) (PUI melalui/ through CIP)	70%	70%	Perdagangan umum/ General trading	Jakarta	2020
PT Media Membangun Negeri (MMN) (MMN melalui/ through MPK)	51%	51%	Percetakan, media, periklanan, telekomunikasi, konsultan, hiburan dan pendidikan/ Printing, media, advertising, telecommunication, consultant, entertainment and education	Bekasi	2021
PT Sarana Indah Permai Residen (SIPR) (SIPR melalui/ through PGC)	100%	100%	Apartemen hotel dan kondominium hotel/ Apartment hotel and condominium hotel	Bekasi	2021

*) tidak diaudit/ unaudited

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha") (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the "Group") Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	2025	2024			
<u>Beroperasi/ Operating entities</u>					
PT Jababeka Mitrafamily Residen (JMR) (JMR melalui/ through GBC)	51%	51%	Perdagangan, pembangunan real estat dan manajemen bangunan/ Trading, real estate construction and building management	Bekasi	2023
PT Tanjung Sari Power (TSP) (TSP melalui/ through BP)	100%	100%	Pembangkit dan distributor listrik/ Electricity generator and distributor	Bekasi	2023
PT Ritel Maju Sejahtera (RMS) (RMS melalui/ through PGC)	100%	100%	Real estat, jasa keuangan, penyediaan akomodasi, penyediaan makanan dan minuman, penyewaan ruang kantor/ Real estate, financial services, accommodation provider, consumer goods and office space rental	Bekasi	2023
PT Cikarang Gerbang Solusi (CGS) (CGS melalui/ through CIP)	100%	100%	Pergudangan dan aktivitas penunjang angkutan/ Warehousing and transportation supporting activities	Bekasi	2024
<u>Belum beroperasi/ Non-operating entities</u>					
PT Karyamas Griya Utama (KGU) (KGU melalui/ through GBC)	100%	100%	Sarana penunjang kawasan perumahan/ Residential estate maintenance	Bekasi	-
PT Jababeka Plaza Indonesia (JPI) (JPI melalui/ through GBC)	70%	70%	Pembangunan, perdagangan dan jasa/ Construction, trading and services	Bekasi	-
PT Tanjung Lesung Power (TLP) (TLP melalui/ through JI)	100%	100%	Pembangkit dan distributor listrik/ Electricity generator and distributor	Bekasi	-

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the “Group”) Structure (Continued)

Entitas Anak/ <i>Subsidiaries</i>	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ <i>Percentage of ownership (direct and indirect)</i>		Bidang usaha/ <i>Scope of activities</i>	Kedudukan/ <i>Domicile</i>	Mulai kegiatan usaha/ <i>Start of commercial operations</i>
	2025	2024			
Belum beroperasi/ Non-operating entities					
PT Duta Bandara Banten (DBB) (DBB melalui/ through BWJ)	99%	99%	Pembangunan, perdagangan dan jasa/ <i>Construction, trading and services</i>	Pandeglang	-
PT Jababeka Keihan Residence (JKR) (JKR melalui/ through GBC)	52%	52%	Perdagangan, jasa, pembangunan real estat dan manajemen bangunan/ <i>Trading, service, construction real estate and building management</i>	Bekasi	-
PT Rumah Prima Sehat (RPS)* (RPS melalui/ through GBC)	90%	90%	Aktivitas kesehatan manusia/ <i>Human health activities</i>	Bekasi	-
PT Faunaland Tanjung Lesung (FTL)* (FTL melalui/ through BWJ)	51%	51%	Real estat, hotel, aktivitas rekreasi, museum & kebun binatang dan jasa/ <i>Real estate, hotel, recreational activities, museums & zoos and service</i>	Pandeglang	-
PT Jamaggo Nusantara Lestari (JNL)* (JNL melalui/ through JI)	100%	100%	Treatment air, treatment air limbah, treatment dan pemulihan, aktivitas remediasi, industri pengolahan, perdagangan, aktivitas profesional, ilmiah, teknis, pertanian, kehutanan dan perikanan/ <i>Water treatment, waste water treatment, treatment and restoration, remediation activities, processing industry, trading, professional activities, scientific, technical, agriculture, forestry and fisheries</i>	Bekasi	-

*) tidak diaudit/ *unaudited*

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the “Group”) Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)/ Percentage of ownership (direct and indirect)		Bidang usaha/ Scope of activities	Kedudukan/ Domicile	Mulai kegiatan usaha/ Start of commercial operations
	2025	2024			
Belum beroperasi/ Non-operating entities					
PT Likuid Nusantara Gas (LNG) (LNG melalui/through JI)	60%	60%	Pertambangan dan pengalihan, industri dan pengolahan, pengadaan listrik, gas, uap/ air panas dan udara dingin, perdagangan, reparasi dan perawatan mobil dan sepeda motor/ Mining and quarrying, industry and processing, procurement of electricity, gas, steam/ hot water and cold air, trade, repair and maintenance car and motorcycle	Jakarta	-
PT Semarang Dry Port (SDP) (SDP melalui/through CIP)*	-	100%	Pergudangan dan aktivitas penunjang angkutan, konstruksi bangunan sipil lainnya/ Warehousing and transportation supporting activities, construction of other civil buildings	Bekasi	-

*) tidak diaudit/ unaudited

Entitas Anak/ Subsidiaries	Total aset/ Total assets	
	2025	2024
Beroperasi/ Operating entities		
PT Grahabuana Cikarang	7.012.258	6.473.221
PT Jababeka Infrastruktur	1.684.753	1.427.902
PT Indocargomas Persada	782.043	757.523
PT Saranapratama Pengembangan Kota	10.853	13.948
PT Mercuagung Graha Realty	48.618	49.215
PT Banten West Java Tourism Development	914.268	917.522
PT Gerbang Teknologi Cikarang (GTC melalui/through JI)	730.359	654.068
PT Bekasi Power (BP melalui/through JI)	1.598.633	1.510.264
PT Cikarang Inland Port (CIP melalui/through JI)	304.961	410.795

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

- d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

- d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the “Group”) Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Total aset/ Total assets	
	2025	2024
Beroperasi/ Operating entities		
PT Padang Golf Cikarang (PGC melalui/through GBC)	118.789	110.165
PT Metropark Condominium Indah (MCI melalui/through IP)	18.101	18.874
PT Tanjung Lesung Leisure Industry (TLLI melalui/through BWJ)	47.811	44.960
PT Jababeka Morotai (JM melalui/through IP)	153.552	150.976
PT Jababeka Longlife City* (JLC melalui/through GBC)	80	93
PT Kawasan Industri Kendal (KIK melalui/through GBC)	3.625.998	3.224.938
PT United Power (UP melalui/through BP)	462.495	207.802
PT Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi (ICT melalui/through JI)	44.983	35.530
PT Nusantara Gas Energi (NGE melalui/through JI)	31.484	41.410
PT Jababeka PP Properti (JCR melalui/through GBC)	119.067	108.828
PT Patriamanunggal Jaya (PMJ melalui/through GBC)	85.151	92.899
PT Mitra Pengembang Kawasan (MPK melalui/through IDG)	51.321	50.361
PT Proteksi Usaha Indonesia (PUI melalui/through CIP)	16.852	15.077
PT Media Membangun Negeri* (MMN melalui/through MPK)	4.984	4.385
PT Sarana Indah Permai Residen (SIPR melalui/through PGC)	1.021	1.024
PT Jababeka Mitrafamili Residen (JMR melalui/through GBC)	15.657	13.012
PT Tanjung Sari Power (TSP melalui/through BP)	279.200	283.077
PT Ritel Maju Sejahtera (RMS melalui/through PGC)	708	2.348
PT Cikarang Gerbang Solusi (CGS melalui/through CIP)	837	1.120
	49.081	34.329
Belum beroperasi/ Non-operating entities		
PT Karyamas Griya Utama (KGU melalui/through GBC)	50	39
PT Jababeka Plaza Indonesia (JPI melalui/through GBC)	52.839	52.690
PT Tanjung Lesung Power (TLP melalui/through JI)	100	100
PT Duta Bandara Banten (DBB melalui/through BWJ)	1.126	1.172

*tidak di audit/ unaudited

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

- d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) (Lanjutan)

1. GENERAL (Continued)

- d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the “Group”) Structure (Continued)

Entitas Anak/ Subsidiaries	Total aset/ Total assets	
	2025	2024
Belum beroperasi/ Non-operating entities		
PT Jababeka Keihan Residence (JKR melalui/through GBC)	194.218	191.275
PT Rumah Prima Sehat* (RPS melalui/through GBC)	4.066	4.012
PT Faunaland Tanjung Lesung* (FTL melalui/through BWJ)	250	250
PT Jamaggo Nusantara Lestari* (JNL melalui/through JI)	4.500	4.500
PT Likuid Nusantara Gas (LNG melalui/through JI)	244.349	195.112
PT Semarang Dry Port* (SDP melalui/through CIP)	-	150.000

*tidak di audit/ unaudited

Pendirian Entitas Anak

PT Semarang Dry Port

Pada tanggal 20 Desember 2024, PT Cikarang Inland Port (CIP) dan PT Cikarang Gerbang Solusi (CGS), Entitas Anak, mendirikan PT Semarang Dry Port (SDP), dimana CIP dan CGS masing-masing memiliki 99% dan 1% kepemilikan dari SDP. Total ekuitas di CGS adalah sebesar Rp 150.000 dimana masing-masing sebesar Rp 148.500 dan Rp 1.500 diambil oleh CIP dan CGS.

Perubahan Kepemilikan Entitas Anak

PT Jababeka Longlife City

Pada tanggal 31 Oktober 2025, L-Care Co., Ltd., sebagai penerus hukum dari Longlife Global Consultant Co., Ltd. (LGC), pemegang saham dari PT Jababeka Longlife City (JLC), Entitas Anak, melalui perjanjian jual beli saham, mengalihkan seluruh hak atas saham yang dimiliki LGC setara dengan 5.480 lembar saham dengan harga pembelian sebesar Rp 1 (satuan penuh) kepada PT Padang Golf Cikarang (PGC), Entitas Anak.

Dari pengalihan kepemilikan tersebut, porsi kepemilikan Kelompok Usaha atas JLC meningkat dari semula 80% menjadi 100%. Perubahan dalam bagian kepentingan non-pengendali dari perubahan kepemilikan tersebut adalah sebesar Rp 3.920 dicatat pada komponen ekuitas lainnya.

Establishment of Subsidiaries

PT Semarang Dry Port

On December 20, 2024, PT Cikarang Inland Port (CIP) and PT Cikarang Gerbang Solusi (CGS), Subsidiaries, established PT Semarang Dry Port (SDP), where CIP and CGS held 99% and 1% respectively, equity ownership in SDP. Total equity of CGS amounted to Rp 150,000, which was contributed by CIP and CGS, amounting to Rp 148,500 and Rp 1,500, respectively.

Changes in Ownership of Subsidiaries

PT Jababeka Longlife City

On October 31, 2025, L-Care Co., Ltd., as legal successor to Longlife Global Consultant Co., Ltd., (LGC), shareholder of PT Jababeka Longlife City (JLC), Subsidiary, through a share sale and purchase agreement, transferred all of shares rights owned by LGC equivalent to 5,480 shares for a purchase price of Rp 1 (full amount) to PT Padang Golf Cikarang (PGC), Subsidiary.

From the transfer of ownership, the Group ownership portion of JLC increased from initially 80% to 100%. The changes in non-controlling interest from the change of ownership amounting to Rp 3,920 was recorded to other capital reserves.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

- d. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha") (Lanjutan)

Perubahan Kepemilikan Entitas Anak (Lanjutan)

PT Nusantara Gas Energi

Pada tanggal 3 Februari 2025, PT Jababeka Infrastruktur (JI), Entitas Anak, dan PT Bayu Buana Gemilang (BBG), pihak ketiga, sepakat untuk menurunkan modal ditempatkan di PT Nusantara Gas Energi (NGE) dari semula Rp 30.000 diturunkan sebesar Rp 18.000 menjadi sebesar Rp 12.000 yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham. Sehingga saham kepemilikan JI dan BBG masing-masing sebesar Rp 6.120 dan Rp 5.880.

PT Likuid Nusantara Gas

Pada tanggal 26 Februari 2025, JI bersama seluruh pemegang saham PT Likuid Nusantara Gas (LNG) lainnya sepakat untuk meningkatkan modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh di LNG semula Rp 68.520 yang terbagi dalam 300 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 1.000.000 (satuan penuh) per lembar saham dan 1.200 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 56.850.000 (satuan penuh) per lembar saham, ditingkatkan sebesar Rp 23.138 menjadi sebesar Rp 91.658 yang terbagi dalam 300 saham Seri A dan 1.607 saham Seri B yang diambil bagian oleh JI sebesar Rp 65.037, PT Fortius Development Asia sebesar Rp 21.660, Wira Rahardja sebesar Rp 2.510, Stevanus Rahardja sebesar Rp 2.376, Melisa Saraswati Surjadi sebesar Rp 60 dan Yafet Rutherford Marzuki sebesar Rp 15. Tidak ada perubahan kepemilikan JI pada LNG dari peningkatan modal saham tersebut.

PT Jababeka Keihan Residence

Pada tanggal 17 Oktober 2024, PT Grahabuana Cikarang (GBC) dan Keihan Real Estate Co., Ltd, pihak ketiga, sepakat untuk menurunkan modal ditempatkan dan disetor penuh di PT Jababeka Keihan Residence (JKR) dari semula Rp 199.825 diturunkan sebesar Rp 20.000 menjadi sebesar Rp 179.825 yang dibayarkan secara proporsional kepada para pemegang saham. Sehingga saham kepemilikan GBC dan Keihan Real Estate Co., Ltd masing-masing sebesar Rp 93.509 dan Rp 86.316.

1. GENERAL (Continued)

- d. The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the "Group") Structure (Continued)

Changes in Ownership of Subsidiaries (Continued)

PT Nusantara Gas Energi

On February 3, 2025, PT Jababeka Infrastruktur (JI), Subsidiary, and PT Bayu Buana Gemilang (BBG), third party, agreed to decrease capital issued in PT Nusantara Gas Energi (NGE) initially from Rp 30,000 decreased by Rp 18,000 to become Rp 12,000 which was proportionally paid to the shareholders. Therefore the ownership interest of JI and BBG amounting to Rp 6,120 and Rp 5,880, respectively.

PT Likuid Nusantara Gas

On February 26, 2025, JI, Subsidiary, together with all of other PT Likuid Nusantara Gas (LNG) shareholders agreed to increase the authorized, issued and fully paid capital in LNG initially from Rp 68,520 in which divided into 300 Series A shares with par value of Rp 1,000,000 (full amount) per shares and 1,200 Series B shares with par value of Rp 56,850,000 (full amount) per shares, increased by Rp 23,138 to become Rp 91,658 in which divided into 300 Series A shares and 1,607 Series B shares in which contributed to JI amounting to Rp 65,037, PT Fortius Development Asia amounting to Rp 21,660, Wira Rahardja amounting to Rp 2,510, Stevanus Rahardja amounting to Rp 2,376, Melisa Saraswati Surjadi amounting to Rp 60 and Yafet Rutherford Marzuki amounting to Rp 15. There is no change in ownership interest of JI to LNG from the increase of share capital.

PT Jababeka Keihan Residence

On October 17, 2024, PT Grahabuana Cikarang (GBC) and Keihan Real Estate Co., Ltd, third party, agreed to decrease issued and fully paid capital in PT Jababeka Keihan Residence (JKR) initially from Rp 199,825 decreased by Rp 20,000 to become Rp 179,825 which was proportionally paid to the shareholders. Therefore the ownership interest of GBC and Keihan Real Estate Co., Ltd amounting to Rp 93,509 and Rp 86,316, respectively.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. **UMUM** (Lanjutan)

- d. **Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Kelompok Usaha")** (Lanjutan)

Perubahan Kepemilikan Entitas Anak (Lanjutan)

PT Jababeka PP Properti

Pada tanggal 28 Mei 2024, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJ) dan PT PP Properti Tbk (PP Properti), sepakat untuk meningkatkan modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh di PT Jababeka PP Properti (JPP) dari semula Rp 73.873 ditingkatkan sebesar Rp 24.570 menjadi sebesar Rp 98.443 yang diambil bagian oleh KIJ dan PP Properti masing-masing sebesar Rp 62.245 dan Rp 36.198.

Dari peningkatan modal tersebut, porsi kepemilikan Perusahaan atas JPP meningkat dari semula 51% menjadi 63%. Penyesuaian antara aset neto JPP kepada kepentingan non-pengendali dari perubahan kepemilikan tersebut adalah sebesar Rp 3.903 dicatat pada komponen ekuitas lainnya.

Likuidasi Entitas Anak

PT Semarang Dry Port

Pada tanggal 3 Desember 2025, CIP dan CGS, sebagai pemegang saham dari SDP melalui Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham, menyetujui pembubaran SDP dan melikuidasi aset dan liabilitasnya; dan menunjuk Fanny Tjahjana sebagai likuidator dari SDP. Pembubaran tersebut telah dicatat dan disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

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

Berdasarkan akta Notaris Kartika, S.H., M.kn., No. 1720 tanggal 28 Juni 2024, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama/
Komisaris Independen
Komisaris
Komisaris/
Komisaris Independen

Suhardi Alius
Gan Michael

Basuri Tjahaja Purnama

Direktur Utama
Wakil Direktur Utama
Direktur
Direktur

Setyono Djuandi Darmono
Tedjo Budianto Liman
Hyanto Wihadhi
Tjahjadi Rahardja

President Commissioner/
Independent Commissioner
Commissioner
Commissioner/
Independent Commissioner

President Director
Vice President Director
Director
Director

1. **GENERAL** (Continued)

- d. **The Company and Subsidiaries (collectively hereinafter referred to as the "Group") Structure** (Continued)

Changes in Ownership of Subsidiaries (Continued)

PT Jababeka PP Properti

On May 28, 2024, PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (KIJ) and PT PP Properti Tbk (PP Properti), agreed to increase authorized, issued and fully paid capital in PT Jababeka PP Properti (JPP) initially from Rp 73,873 increased by Rp 24,570 to become Rp 98,443 in which Rp 62,245 and Rp 36,198 was contributed by KIJ and PP Properti, respectively.

From the increase of share capital, the Company ownership interest increased initially from 51% to become 63%. Adjustment between JPP net assets to non-controlling interest from the change of ownership amounting to Rp 3,903 was recorded to other capital reserves.

Liquidation of Subsidiary

PT Semarang Dry Port

On December 3, 2025, CIP and CGS, as the shareholders of SDP through its Shareholder Resolution, approved the dissolution of SDP and liquidate its assets and liabilities; and assigned Fanny Tjahjana as the liquidator of SDP. The dissolution was recorded and approved by the Ministry of Laws and Human Rights of the Republic of Indonesia.

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

Based on Notarial deed of Kartika, S.H., M.Kn., No. 1720 dated June 28, 2024, members of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

1. UMUM (Lanjutan)

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

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan pada tanggal 5 Juli 2024, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Ketua Komite Audit	Suhardi Alius
Anggota Komite Audit	Chandra Setiawan
Anggota Komite Audit	Dudi Hadi Santoso

Gaji dan remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2 0 2 5</u>
Dewan Komisaris	22.092
Dewan Direksi	74.563

Kelompok Usaha mempunyai sekitar 692 dan 723 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 (Tidak diaudit).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha telah disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("BAPEPAM-LK") No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Konsolidasian Emiten atau Perusahaan Publik, yang terlampir dalam surat keputusan No. KEP-347/BL/2012. Peraturan tersebut sekarang merupakan regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") Indonesia.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024, kecuali untuk penerapan standar baru dan amendemen standar yang berlaku efektif 1 Januari 2025 seperti yang diungkapkan berikutnya.

1. GENERAL (Continued)

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

Based on the Decision Letter of the Company's Board of Commissioners dated July 5, 2024, the members of the Company's Audit Committee as of December 31, 2025 and 2024, are as follows:

Chairman of Audit Committee	Suhardi Alius
Member of Audit Committee	Chandra Setiawan
Member of Audit Committee	Dudi Hadi Santoso

Salaries and remuneration of the Boards of Commissioners and Directors for the years ended December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2 0 2 4</u>	
	13.270	Board of Commissioners
	33.663	Board of Directors

The Group has approximately 692 and 723 permanent employees as of December 31, 2025 and 2024, respectively (Unaudited).

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The Group's consolidated financial statements have been prepared in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards which comprise Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountants ("DSAK-IAI") and the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency ("BAPEPAM-LK")'s Regulation No. VIII.G.7 regarding the Presentations and Disclosures of Consolidated Financial Statements of Listed Entities, enclosed in the decision letter No. KEP-347/BL/2012. The regulation is now a regulation under the Indonesian Financial Services Authority ("OJK").

The accounting policies adopted in the preparation of these consolidated financial statements are consistent with the accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, except for the adoption of new standard and amendments to standard effective January 1, 2025 as described below.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional dari setiap entitas dalam Kelompok Usaha.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Kelompok Usaha menerapkan standar baru dan amendemen standar yang direvisi yang berlaku efektif untuk tahun yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, yang tidak berdampak secara substansial kepada laporan keuangan konsolidasian:

- PSAK 117, "Kontrak Asuransi"; dan
- Amendemen PSAK 221, "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran".

Standar baru dan amendemen standar yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif adalah sebagai berikut:

Berlaku efektif setelah tanggal 1 Januari 2026:

- PSAK 109 dan PSAK 107, "Amendemen atas Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan"; dan
- Amendemen PSAK 109 dan PSAK 107, "Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam".

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared on an accrual basis of accounting using the historical cost concept, except for certain accounts that are measured on the other basis described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows presents receipts and payments of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities. The consolidated statement of cash flows is presented using the direct method.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Rupiah ("Rp"), which is also the functional currency of each of the entity in the Group.

b. Changes in Accounting Policies

The Group adopted new standards and amendments to standard that are effective for the year starting on or after January 1, 2025, which did not have a substantial effect to the consolidated financial statements:

- PSAK 117, "Insurance Contract"; and
- Amendments to PSAK 221, "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates - Lack of Exchangeability".

The new standard and amendments to standards which have been issued but are not yet effective are as follows:

Effective on or after January 1, 2026:

- PSAK 109 and PSAK 107, "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments"; and
- Amendments to PSAK 109 and PSAK 107, "Contract Referencing Nature-dependent Electricity".

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

Penerapan dari standar baru berikut berlaku efektif mulai 1 Januari 2027. Penerapan retrospektif diwajibkan, sehingga informasi komparatif untuk tahun keuangan yang berakhir pada 31 Desember 2026 akan disajikan ulang sesuai dengan standar ini.

- 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.

Manajemen saat ini sedang menilai secara rinci implikasi penerapan standar baru ini pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha. Dari penilaian awal, secara garis besar, dampak potensial berikut telah diidentifikasi:

1. Meskipun adopsi PSAK 118 tidak akan berpengaruh pada laba bersih Kelompok Usaha, Kelompok Usaha mengharapkan pengelompokan pos pendapatan dan beban dalam laporan laba rugi ke dalam kategori baru akan memengaruhi cara perhitungan dan pelaporan laba operasi. Dari penilaian dampak garis besar yang dilakukan Kelompok Usaha, pos-pos berikut mungkin berpotensi memengaruhi laba operasi:

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

The adoption of the new standard is effective beginning January 1, 2027. Retrospective application is required, and so the comparative information for the financial year ending December 31, 2026 will be restated in accordance with this standard.

- PSAK 118, "Presentation and Disclosures 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.

Management is currently assessing the detailed implications of applying the new standard on the Group's consolidated financial statements. From the high-level preliminary assessment performed, the following potential impacts have been identified:

1. Although the adoption of PSAK 118 will have no impact on the Group's net profit, the Group expects that grouping items of income and expenses in the statement of profit or loss into the new categories will impact how operating profit is calculated and reported. From the high-level impact assessment that the Group has performed, the following items might potentially impact operating profit:

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

- PSAK 118, "Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan". (Lanjutan)
 - a. Perbedaan nilai tukar yang saat ini digabungkan dalam pos 'pendapatan lain dan keuntungan/ (kerugian) lain - neto' dalam laba operasi mungkin perlu dipisahkan, dengan beberapa keuntungan atau kerugian dari nilai tukar disajikan di bawah laba operasi.
 - b. PSAK 118 memiliki persyaratan khusus mengenai kategori di mana keuntungan atau kerugian derivatif diakui - yaitu kategori yang sama dengan pendapatan dan beban yang dipengaruhi oleh risiko yang dikelola oleh derivatif tersebut. Meskipun Kelompok Usaha saat ini mengakui beberapa keuntungan atau kerugian dalam laba operasi dan lainnya dalam biaya keuangan, mungkin akan terjadi perubahan mengenai tempat di mana keuntungan atau kerugian tersebut diakui, dan Kelompok Usaha saat ini sedang mengevaluasi kebutuhan untuk melakukan perubahan.
- 2. Pos-pos yang disajikan dalam laporan keuangan utama mungkin akan berubah akibat penerapan konsep 'ringkasan terstruktur yang berguna' dan prinsip yang ditingkatkan mengenai agregasi dan disaggregasi. Selain itu, karena *goodwill* akan disajikan secara terpisah dalam laporan posisi keuangan, Kelompok Usaha akan memisahkan *goodwill* dan aset tidak berwujud lainnya serta menyajikannya secara terpisah dalam laporan posisi keuangan.
- 3. Kelompok Usaha tidak mengharapkan adanya perubahan signifikan dalam informasi yang saat ini diungkapkan dalam catatan, karena persyaratan untuk mengungkapkan informasi material tetap tidak berubah; namun, cara pengelompokan informasi tersebut mungkin berubah sebagai akibat dari prinsip agregasi/disaggregasi. Selain itu, akan ada pengungkapan baru yang signifikan yang diwajibkan untuk:

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

- PSAK 118, "Presentation and Disclosures in Financial Statements". (Continued)
 - a. Foreign exchange differences currently aggregated in the line item 'other income and other gains/(losses) - net' in operating profit might need to be disaggregated, with some foreign exchange gains or losses presented below operating profit.
 - b. PSAK 118 has specific requirements on the category in which derivative gains or losses are recognised - which is the same category as the income and expenses affected by the risk that the derivative is used to manage. Although the Group currently recognises some gains or losses in operating profit and others in finance costs, there might be a change to where these gains or losses are recognised, and the Group is currently evaluating the need for change.
- 2. The line items presented on the primary financial statements might change as a result of the application of the concept of 'useful structured summary' and the enhanced principles on aggregation and disaggregation. In addition, since *goodwill* will be required to be separately presented in the statement of financial position, the Group will disaggregate *goodwill* and other intangible assets and present them separately in the statement of financial position.
- 3. The Group does not expect there to be a significant change in the information that is currently disclosed in the notes because the requirement to disclose material information remains unchanged; however, the way in which the information is grouped might change as a result of the aggregation/ disaggregation principles. In addition, there will be significant new disclosures required for:

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

- PSAK 118, “Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan”. (Lanjutan)
 - i. UKTM;
 - ii. rincian jenis beban untuk pos-pos yang disajikan berdasarkan fungsi dalam kategori operasi laporan laba rugi - rincian ini hanya diperlukan untuk beberapa jenis beban tertentu; dan
 - iii. untuk periode tahunan pertama penerapan PSAK 118, rekonsiliasi untuk setiap pos dalam laporan laba rugi antara angka yang telah disajikan ulang berdasarkan penerapan PSAK 118 dan angka yang sebelumnya disajikan berdasarkan PSAK 201.

4. Dari perspektif laporan arus kas, akan ada perubahan cara penyajian bunga diterima dan bunga dibayar. Bunga dibayar akan disajikan sebagai arus kas pendanaan dan bunga diterima akan disajikan sebagai arus kas investasi, yang merupakan perubahan dari penyajian saat ini sebagai bagian dari arus kas operasi.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Perusahaan dan seluruh Entitas Anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1. Entitas anak adalah entitas di mana Perusahaan memiliki pengendalian. Pengendalian timbul ketika Perusahaan terekspos atas, atau memiliki hak untuk, imbal hasil yang bervariasi dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk memengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas. Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal di mana pengendalian dialihkan kepada Perusahaan. Entitas anak tidak dikonsolidasikan lagi sejak tanggal di mana Perusahaan kehilangan pengendalian.

Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan Entitas Anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra-group terkait dengan transaksi antar entitas dalam Kelompok Usaha dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

- PSAK 118, “Presentation and Disclosures in Financial Statements”. (Continued)
 - i. MPM;
 - ii. a break-down of the nature of expenses for line items presented by function in the operating category of the statement of profit or loss - this break-down is only required for certain nature expenses; and
 - iii. for the first annual period of application of PSAK 118, a reconciliation for each line item in the statement of profit or loss between the restated amounts presented by applying PSAK 118 and the amounts previously presented applying PSAK 201.

4. From a cash flow statement perspective, there will be changes to how interest received and interest paid are presented. Interest paid will be presented as financing cash flows and interest received as investing cash flows, which is a change from current presentation as part of operating cash flows.

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the accounts of the Company and all the Subsidiaries mentioned in Note 1. A subsidiary is an entity over which the Company has control. The Company controls an entity when the Company is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which the control is transferred to the Company. Subsidiaries are deconsolidated from the date on which that control ceases.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of Subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are fully eliminated in consolidation.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

Kepentingan non-pengendali (“KNP”) mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Kelompok Usaha, 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 entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

d. Kombinasi Bisnis

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Jika aset yang diperoleh bukan suatu bisnis, maka Kelompok Usaha mencatatnya sebagai akuisisi aset. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih mengukur kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi baik pada nilai wajar atau pada bagian proporsional dari aset neto yang teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

e. Pengukuran Nilai Wajar

Kelompok Usaha mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

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

c. Principles of Consolidation (Continued)

Non-controlling interest (“NCI”) represents the portion of the profit or loss and net assets of the Subsidiary attributable to equity interests that are owned directly or indirectly by the Group, which is 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, separately from the corresponding portion attributable to the owners of the parent company.

Changes in the parent’s ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted as equity transactions.

d. Business Combinations

Business combinations are accounted by using the acquisition method. If the asset acquired is not a business, the Group accounts for it as an asset acquisition. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interests in the acquiree at fair value or at the proportionate share of the acquiree’s identifiable net assets.

e. Fair Value Measurement

The Group measures the fair value of an asset or a liability using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic 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 asset on its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Pengukuran Nilai Wajar (Lanjutan)

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;

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

Level 3 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Kelompok Usaha menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

f. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Kelompok Usaha mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan kas di bank, serta deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

Kas di bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya atau dijaminakan disajikan sebagai bagian dari "Kas yang dibatasi penggunaannya".

h. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan awal

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - baik dari pembayaran pokok dan bunga.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

e. Fair Value Measurement (Continued)

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy as follows:

Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;

Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

The Group determines appropriate classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics, and risks of the asset or liability, and the level of the fair value hierarchy within which the fair value measurement is categorized.

f. Transactions with Related Parties

The Group discloses transactions with related parties. The transactions are made based on terms agreed by the parties, whereas such terms may not be the same as those transactions with unrelated parties.

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

g. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents comprise of cash on hand and in banks, and time deposits with original maturities within three (3) months or less and not pledged as collateral or restricted in use.

Cash in banks and time deposits which are restricted or pledged are presented as part of "Restricted cash".

h. Financial Instruments

1. Financial Assets

Initial recognition

Classification and measurement of financial assets are based on business model and contractual cash flows - both from solely payment of principal and interest.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

h. *Financial Instruments (Continued)*

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. *Financial Assets (Continued)*

Pengakuan awal (Lanjutan)

Initial recognition (Continued)

Aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagai berikut:

Financial assets are classified in the three categories as follows:

- i. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.
- ii. Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).
- iii. Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVOCI).

- i. *Financial assets measured at amortized cost.*
- ii. *Financial assets measured at fair value through profit and loss (FVTPL).*
- iii. *Financial assets measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI).*

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Kelompok Usaha mereklasifikasi aset keuangan ketika Kelompok Usaha mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan. Ketika Kelompok Usaha mereklasifikasi aset keuangan, maka diharuskan menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Kelompok Usaha tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition. The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply. If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

Kelompok Usaha tidak memiliki aset keuangan yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur melalui FVOCI.

The Group does not have financial assets classified as financial assets at FVOCI.

Pengukuran selanjutnya

Subsequent measurement

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung pada klasifikasinya.

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification.

- i. Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

- i. *Financial assets measured at amortized cost*

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari suku bunga efektif tersebut. Amortisasi suku bunga efektif dimasukkan dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga dimasukkan dalam laba rugi.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured at amortized cost using the effective interest rate method, less impairment, if any. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition fees or costs that are an integral part of the effective interest rate. The effective interest rate amortization is included in the profit or loss. The losses arising from impairment are also recognized in the profit or loss.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

h. Financial Instruments (Continued)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial Assets (Continued)

Pengukuran selanjutnya (Lanjutan)

Subsequent measurement (Continued)

ii. Aset keuangan diukur pada FVTPL

ii. Financial asset at FVTPL

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

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

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Provisi penurunan nilai atas aset keuangan diukur menggunakan model kerugian kredit ekspektasian dan berlaku untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI (instrumen utang).

Impairment loss provision of financial assets is measured at expected credit losses model and applied for financial assets which are measured at amortized cost or FVOCI (debt instruments).

Terdapat 2 (dua) basis pengukuran atas kerugian kredit ekspektasian, yaitu kerugian kredit ekspektasian 12 bulan atau kerugian kredit sepanjang umurnya. Kelompok Usaha akan menganalisa pengakuan awal menggunakan kerugian kredit ekspektasian 12 bulan dan akan beralih ke kerugian kredit ekspektasian seumur hidup jika ada peningkatan risiko kredit yang signifikan setelah pengakuan awal.

There are 2 (two) basis of the measurement of expected credit losses, which is 12-month expected credit losses or lifetime expected credit losses. The Group will analyze the initial recognition using the 12-month expected credit losses and will move to lifetime expected credit losses if there is a significant increase in credit risk after initial recognition.

Pada setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian ekspektasian, Kelompok Usaha mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

In each reporting period, the Group assesses whether the credit risk of financial instruments has increased significantly since initial recognition. When assessing the allowance for expected losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

Kelompok Usaha menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan piutang lain-lain.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and other receivables.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Significant increase in credit risk

Kelompok Usaha mengasumsikan risiko kredit aset keuangan telah meningkat signifikan sejak pengakuan awal ketika pembayaran kontraktual tertunggak lebih dari 30 hari, kecuali jika Kelompok Usaha memiliki informasi yang wajar dan didukung yang menunjukkan hal sebaliknya.

The Group presumes that the credit risk on a financial asset has increased significantly since initial recognition when contractual payments are more than 30 days past due, unless the Group has reasonable and supportable information that demonstrates otherwise.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Peningkatan risiko kredit secara signifikan (Lanjutan)

Kelompok Usaha mengasumsikan bahwa risiko kredit pada instrumen keuangan tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal jika instrumen keuangan tersebut ditentukan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Instrumen keuangan memiliki risiko kredit yang rendah jika i) instrumen keuangan memiliki risiko gagal bayar yang rendah, ii) peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam waktu dekat dan iii) perubahan yang merugikan dalam ekonomi dan kondisi bisnis dalam jangka panjang dapat, tetapi tidak harus, mengurangi kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Kelompok Usaha secara teratur memantau efektivitas kriteria yang digunakan untuk mengidentifikasi apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan dan merevisinya jika perlu untuk memastikan bahwa kriteria tersebut mampu mengidentifikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sebelum jumlahnya jatuh tempo.

Definisi gagal bayar

Kelompok Usaha menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Kelompok Usaha memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi; dan
2. Liabilitas keuangan yang diukur dengan FVTPL.

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal. Kelompok Usaha mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya pada biaya perolehan diamortisasi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

h. Financial Instruments (Continued)

1. Financial Assets (Continued)

Significant increase in credit risk (Continued)

The Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if i) the financial instrument has a low risk of default, ii) the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and iii) adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfill its contractual cash flow obligations.

The Group regularly monitors the effectiveness of the criteria used to identify whether there has been a significant increase in credit risk and revises them as appropriate to ensure that the criteria are capable of identifying significant increase in credit risk before the amount becomes past due.

Definition of default

The Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

2. Financial Liabilities

Initial recognition

Financial liabilities are classified as follows:

1. Financial liabilities measured at amortized cost; and
2. Financial liabilities measured at FVTPL.

The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition. The Group classifies all of its financial liabilities at amortized cost.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran selanjutnya

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Amortisasi suku bunga efektif termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi suku bunga efektif.

3. Penghentian Pengakuan Instrumen Keuangan

Penghentian pengakuan aset keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Kelompok Usaha mengalihkan aset keuangan, maka Kelompok Usaha mengevaluasi sejauh mana Kelompok Usaha tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Kelompok Usaha dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

Jika suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan dengan liabilitas yang lain oleh pemberi pinjaman yang sama pada keadaan yang secara substansial berbeda, atau berdasarkan suatu liabilitas yang ada yang secara substansial telah diubah, maka pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan perbedaan nilai tercatat masing-masing diakui dalam laporan laba rugi.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

h. Financial Instruments (Continued)

2. Financial Liabilities (Continued)

Subsequent measurement

Financial liabilities measured at amortized cost are subsequently measured using the effective interest rate method. The effective interest rate amortization is included in finance costs in profit or loss.

Gains or losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the effective interest rate amortization process.

3. Derecognition of Financial Instruments

Derecognition of financial assets

The Group derecognizes financial assets, if and only if, the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are transferred to another entity, or the contractual rights to receive the cash flows of the financial asset are retained but a contractual obligation is assumed to pay the cash flows to one or more recipients in an arrangement that meets certain conditions. When the Group transfers a financial asset, it evaluates the extent to which they retains the risks and rewards of ownership of the financial asset.

Derecognition of financial liabilities

The Group derecognizes financial liabilities if, and only if, the Group's obligations are discharged, cancelled or expired.

Where an existing financial liability is replaced by another liability from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and the recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

h. *Financial Instruments (Continued)*

4. Saling Hapus Instrumen Keuangan

4. *Offsetting of Financial Instruments*

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat tujuan untuk menyetapkannya secara neto (*net basis*), atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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 current 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.

i. Instrumen Keuangan Derivatif

i. *Derivative Financial Instruments*

Kelompok Usaha menggunakan kontrak *forward* mata uang untuk melindungi nilai risiko mata uang asing yang berasal dari denominasi pinjaman dalam dolar AS. Instrumen keuangan derivatif tersebut diakui pada nilai wajar pada tanggal dimana derivatif dibuat dan selanjutnya dinilai pada nilai wajar. Derivatif dicatat sebagai aset keuangan saat nilai wajar positif dan sebagai liabilitas keuangan saat nilai wajar negatif.

The Group uses forward derivative currency to hedge its foreign currency risks arising from US dollar denominated loans. Such derivative financial instruments are initially recognized at fair value on the date on which a derivative is entered into and remeasured subsequently at fair value. Derivatives are carried as financial assets when the fair value is positive and as financial liabilities when the fair value is negative.

Instrumen keuangan derivatif diklasifikasikan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Instrumen keuangan derivatif Kelompok Usaha tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai. Perubahan nilai wajar derivatif diakui langsung dalam laba rugi dalam akun "Pendapatan Keuangan" untuk keuntungan dan "Beban keuangan" untuk kerugian.

Derivative financial instruments are classified as measured at fair value through profit or loss. The Group's derivative financial instruments are not designated as hedging instruments. Changes in the fair value of derivatives are taken directly in profit or loss under "Financial Income" account for gains and "Financial expenses" account for losses.

Instrumen derivatif diklasifikasikan sebagai lancar dan tidak lancar berdasarkan penilaian fakta dan keadaan tertentu (seperti dasar arus kas kontraktual).

Derivative instruments are classified as current or non-current based on an assessment of the facts and circumstances (i.e., the underlying contracted cash flows).

j. Investasi pada Asosiasi

j. *Investments in Associates*

Entitas asosiasi adalah seluruh entitas di mana Kelompok Usaha memiliki pengaruh signifikan namun bukan pengendalian, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%.

Associates are all entities over which the Group has significant influence but not control, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan metode ekuitas dan pengakuan awal dicatat sebesar harga perolehan. Di dalam investasi Kelompok Usaha atas entitas asosiasi termasuk *goodwill* yang diidentifikasi ketika akuisisi.

Investment in associates are accounted for using the equity method of accounting and are initially recognized at cost. The Group's investment in associates includes goodwill, if any, identified on acquisition.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

j. Investasi pada Asosiasi (Lanjutan)

Apabila nilai tercatat investasi telah mencapai nilai nol, kerugian selanjutnya akan diakui bila Kelompok Usaha mempunyai komitmen untuk menyediakan bantuan pendanaan atau menjamin kewajiban entitas asosiasi yang bersangkutan.

Pelepasan sebagian atau pelepasan kepentingan dalam hubungan istimewa dimana metode ekuitas terus diterapkan disesuaikan dalam laba rugi.

Setiap akhir periode pelaporan, Kelompok Usaha melakukan penilaian ketika terdapat bukti obyektif bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai.

k. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan

Properti yang diperoleh atau dibuat untuk dijual dalam kegiatan usaha normal, bukan ditahan untuk disewa atau peningkatan nilai, melainkan dimiliki sebagai persediaan dan tanah dalam pengembangan, dan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha normal dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan. Biaya persediaan real estat, makanan, minuman, perlengkapan medis sekali pakai, obat-obatan dan persediaan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata, kecuali untuk tanah untuk pengembangan yang terletak di Kendal Industrial Park (KIP).

Dikarenakan sifat dari aktivitas Kelompok Usaha secara khusus, skala pengembangan proyek biaya untuk tanah untuk pengembangan di KIP Tahap 1 oleh Kelompok Usaha, Kelompok Usaha harus mengalokasikan biaya pengembangan secara menyeluruh antar tanah yang sedang dikembangkan dan/atau yang sudah dikembangkan di tahun berjalan. Biaya dari tanah untuk pengembangan yang diakui pada laba rugi ditentukan dengan referensi dari biaya tanah dan biaya pengembangan yang dialokasikan secara menyeluruh.

Nilai persediaan real estat dan tanah untuk pengembangan termasuk:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat didistribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

j. Investments in Associates (Continued)

Once an investment's carrying value has been reduced to zero, further losses are taken up if the Group has committed to provide financial support, or has guaranteed the obligations of the associate.

Partial disposals or deemed disposals of interests in associate where the equity method continues to be applied are adjusted in profit or loss.

At the end of each reporting period, the Group assesses when there is objective evidence that an investment in associates is impaired.

k. Inventories and Land for Development

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is carried as inventories and land for development, and is stated at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Costs of real estate inventories, food, beverage, disposable medical supplies, medicines and supplies are determined using the average method, except for the land for development located in Kendal Industrial Park (KIP).

Due to the nature of the Group's activity and in particular, the scale of the Group's development and the development cycle of costs of the land for development in KIP Phase 1 Project, the Group has to allocate site-wide development costs between lands being developed and/or completed in the current year. The cost of land for development recognized in profit or loss is determined with reference to the cost of land and the allocated site-wide development costs.

The cost of real estate inventories and land for development includes:

- Pre-acquisition costs of land;
- Land acquisition costs;
- Expenses directly attributable to the project;
- Expenses attributable to real estate development activities; and
- Borrowing costs.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

k. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan
(Lanjutan)

k. Inventories and Land for Development (Continued)

Biaya perolehan rumah dan bangunan yang dalam konstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan, biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke rumah dan bangunan siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

The cost of houses and buildings under construction consists of the developed land costs, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the houses and buildings available for sale, when it is completed and ready for sale.

Penelaahan atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Biaya atas revisi substansial untuk menyelesaikan proyek real estat dikapitalisasi dan dialokasikan pada bidang tanah yang tersedia untuk dijual yang masih tersisa.

Cost estimates and allocation are reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The costs of substantial revisions to complete real estate projects are capitalized and allocated to the remaining lots available-for-sale.

Perolehan tanah untuk pengembangan di masa yang akan datang dicatat sebagai "Tanah untuk Pengembangan". Akumulasi biaya atas tanah dalam pengembangan akan dipindahkan ke persediaan pada saat pengembangan dan konstruksi infrastruktur dimulai.

Land acquired for future development is recorded under "Land for Development". The accumulated cost of land for development is transferred to inventories upon the commencement of the development and construction of the infrastructure.

Tanah yang pengembangannya akan terjadi setelah periode dua belas bulan diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Land for development that are planned to occur after twelve month period are classified as non-current.

l. Aset Tetap

l. Property, Plant and Equipment

Pada pengakuan awal, item-item aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan meliputi harga pembelian, biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dan estimasi nilai kini dari seluruh biaya-biaya masa mendatang yang tidak dapat dihindari dari pembongkaran dan pemindahan aset tetap.

Items of property, plant and equipment are initially recognized at cost. Costs include the purchase price, directly attributable costs and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.

Kelompok Usaha telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi penurunan nilai dan tidak disusutkan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dan metode saldo menurun ganda dengan masa manfaat ekonomis berikut ini:

The Group has chosen the cost model as the accounting policy for its property, plant and equipment measurement. Property, plant and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment in value, except for land which is stated at cost less any impairment in value and is not depreciated. Depreciation is computed using straight-line method and double declining balance method with the following economic useful lives:

	<u>Tahun/Years</u>	
Bangunan	10 - 30	Buildings
Prasarana	3 - 25	Leasehold improvements
Mesin dan peralatan*	3 - 30	Machineries and equipment*
Perabot dan perlengkapan*	4 - 8	Furnitures and fixtures*
Kendaraan	4 - 8	Motor vehicles

*) Disusutkan dengan metode saldo menurun ganda

*) Depreciated using double declining balance method

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

l. Aset Tetap (Lanjutan)

Nilai sisa, masa manfaat dan metode penyusutan dikaji pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai dengan keadaan.

Akumulasi biaya konstruksi bangunan, prasarana, pemasangan mesin dan peralatan serta perabot dan perlengkapan dikapitalisasi sebagai aset dalam penyelesaian dan disajikan sebagai aset tetap. Biaya tersebut direklasifikasi ke akun aset tetap yang bersangkutan pada saat pembangunan atau pemasangan selesai dan aset tersebut siap untuk digunakan sesuai tujuannya. Penyusutan mulai dibebankan pada tanggal tersebut.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah pada akun "Aset Tetap" dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai beban ditangguhkan dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum dan umur ekonomis tanah.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Kelompok Usaha dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Tidak Termasuk Persediaan, Tanah untuk Pengembangan dan Aset Pajak Tangguhan)

Pada setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Kelompok Usaha mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

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

l. Property, Plant and Equipment (Continued)

The residual values, useful lives and depreciation methods are reviewed at the end of each reporting period, and adjusted prospectively, if appropriate.

The accumulated costs of the construction of buildings, leasehold improvements, the installation of machineries and equipment and furnitures and fixtures are capitalized as construction in progress and are presented as part of property, plant and equipment. These costs are reclassified to the appropriate property, plant and equipment account when the construction or installation is completed and the assets are ready for their intended use. Depreciation is charged from such date.

The legal cost of land right when the land was acquired initially are recognized as part of the cost of the land under the "Property, Plant and Equipment" account and not amortized. Meanwhile the extension or the legal renewal costs of land rights are recognized as deferred charges and are amortized over the shorter of the rights legal life and land's economic life.

The cost of repairs and maintenance is charged to profit or loss as incurred, replacement or major inspection costs are capitalized when incurred if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be reliably measured.

An item of property, plant and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset is included in profit or loss in the period the asset is derecognized.

m. Impairment of Non-Financial Assets (Excluding Inventories, Land for Development and Deferred Tax Assets)

The Group evaluates at each reporting period whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, the Group estimates the recoverable amount of the asset. The recoverable amount of an asset or a cash-generating unit is the higher of its fair value less costs of disposal and its value in use. Whenever the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount. The impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

m. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Tidak Termasuk Persediaan, Tanah untuk Pengembangan dan Aset Pajak Tangguhan) (Lanjutan)

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset non-keuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali dilakukan. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

n. Sewa

Kelompok Usaha sebagai penyewa

Kelompok Usaha menyewa tanah, bangunan dan kendaraan untuk kegiatan operasionalnya. Kontrak sewa biasanya dibuat untuk periode tetap dari 2 hingga 10 tahun tetapi mungkin memiliki opsi ekstensi.

Sewa diakui sebagai aset hak-guna dan liabilitas terkait pada tanggal di mana aset sewaan tersedia untuk digunakan oleh Kelompok Usaha.

Aset dan liabilitas yang timbul dari sewa pada awalnya diukur dengan basis nilai kini. Liabilitas sewa (termasuk nilai bersih sekarang dari pembayaran sewa tetap, termasuk pembayaran secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa dan harga pelaksanaan dari opsi pembelian jika penyewa cukup yakin untuk menggunakan opsi tersebut.

Pembayaran sewa didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika tarif tidak dapat segera ditentukan, di mana hal tersebut secara umum terjadi pada sewa dalam Kelompok Usaha, suku bunga pinjaman tambahan penyewa digunakan, yaitu tarif yang harus dibayar oleh penyewa untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak-guna dalam lingkungan ekonomi serupa dengan syarat dan ketentuan yang serupa.

Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan yang terdiri dari jumlah pengukuran awal liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal dimulainya dikurangi insentif sewa yang diterima, biaya langsung awal, dan biaya restorasi.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa. Jika Kelompok Usaha cukup yakin untuk melaksanakan opsi pembelian, aset hak-guna disusutkan selama masa manfaat aset yang mendasarinya.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

m. *Impairment of Non-Financial Assets (Excluding Inventories, Land for Development and Deferred Tax Assets) (Continued)*

Reversal on impairment loss for non-financial assets would be recognized if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. Reversal on impairment losses will be immediately recognized in profit or loss.

n. *Leases*

The Group as lessee

The Group leases land, building and vehicle for its operational activities. Rental contracts are typically made for fixed periods of 2 to 10 years but may be extended.

Leases are recognized as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the Group.

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities (include the net present value of the fixed lease payments including in substance fixed payments) less any lease incentives receivable and the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If the rate cannot be readily determined, which is generally the case for leases in the Group, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the amount of the initial measurement of lease liability, any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received, any initial direct costs and restoration costs.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term. If the group is reasonably certain to exercise a purchase option, the right-of-use asset is depreciated over the underlying asset's useful life.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

n. Sewa (Lanjutan)

Kelompok Usaha sebagai penyewa (Lanjutan)

Sewa jangka pendek

Kelompok Usaha memutuskan untuk tidak mengakui aset hak guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek (masa sewa 12 bulan atau kurang) untuk beberapa kontrak sewa kendaraan. Kelompok Usaha mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban sewa dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Kelompok Usaha sebagai lessor

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui pada dasar akrual. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan dalam jumlah tercatat aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

o. Properti Investasi

Properti investasi Kelompok Usaha terdiri dari tanah dan bangunan yang dimiliki untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang dan jasa untuk tujuan administratif, atau untuk dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Kelompok Usaha telah memilih metode biaya untuk pengukuran properti investasinya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 20 tahun, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

p. Imbalan Kerja

i. Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Kelompok Usaha seperti gaji, tunjangan, bonus dan iuran pensiun yang diakui pada saat diberikan kepada karyawan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

n. Leases (Continued)

The Group as lessee (Continued)

Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases (lease term of 12 months or less) on certain rental contracts of vehicles. The Group recognizes the lease payments associated with these leases as rent expense on a straight-line basis over the lease term.

The Group as lessor

Rental income from operating leases is recognized on accrual basis. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized on a straight-line basis over the lease term.

o. Investment Properties

Investment properties of the Group consist of land and buildings held to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes, or sale in the ordinary course of business.

The Group has chosen cost method for their investment properties measurement. Investment properties are stated at cost less accumulated depreciation. Depreciation is computed using straight-line method with the useful lives of these investment properties within 20 years, except for land which is stated at cost and is not depreciated.

An item of investment property is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset is included in profit or loss in the period that asset is derecognized.

p. Employee Benefits

i. Short-term employee benefits

Short-term employee benefits represent compensation provided by the Group such as salaries, allowance, bonus and pension contribution paid which are recognized when they accrue to the employees.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Imbalan Kerja (Lanjutan)

ii. Imbalan pasca-kerja

Kelompok Usaha mengakui liabilitas imbalan pasca kerja yang tidak didanai sesuai dengan Peraturan Perusahaan atas entitas dalam Kelompok Usaha dan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia (“Peraturan Ketenagakerjaan”).

Liabilitas yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai dengan Peraturan Perusahaan atas entitas dalam Kelompok Usaha.

Liabilitas imbalan pasti dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

Nilai kini liabilitas imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas keluar masa depan dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah dalam mata uang Rupiah, sama dengan mata uang di mana imbalan tersebut akan dibayarkan, dan yang memiliki jangka waktu yang mendekati jangka waktu liabilitas imbalan pensiun yang bersangkutan.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi.

Kelompok Usaha mengakui keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi. Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian terdiri dari perubahan yang terjadi dalam nilai kini kewajiban imbalan pasti dan laba rugi aktuarial yang terkait. Laba rugi aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan pada laba komprehensif lainnya pada periode terjadinya.

iii. Manfaat jasa jangka panjang lain

Manfaat jasa jangka panjang lain yang diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam dua belas (12) bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

p. *Employee Benefits* (Continued)

ii. *Post-employment benefits*

The Group recognizes unfunded post-employment benefits liability in accordance with the Company Regulations of entities within the Group and applicable manpower regulations in Indonesia (“Manpower Regulations”).

The liabilities recognized in the consolidated statements of financial position are the present value of the defined benefit obligation as of the consolidated statements of financial position date in accordance with Company Regulations of entities within the Group.

The defined benefit obligation is calculated by an independent actuary using the *Projected Unit Credit* method.

The present value of the defined benefit obligation is determined by discounting the estimated future cash outflows using the yield of Government Bonds that are denominated in Rupiah, in which the benefits will be paid, and that have terms to maturity approximating to the terms of the related pension liability.

Past-service costs are recognized immediately in the profit or loss.

The Group recognizes gains or losses on the curtailment or settlement of a defined benefit plan when the curtailment or settlement occurs. The gain or loss on a curtailment or settlement comprises change in the present value of the defined obligation and any related actuarial gains and losses. Actuarial gains and losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are charged or credited to other comprehensive income in the period in which they arise.

iii. *Other long-term service benefits*

Other long-term service benefits that are expected to be settled wholly within twelve (12) months after the end of the reporting period are presented as current liabilities.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

p. Imbalan Kerja (Lanjutan)

iii. Manfaat jasa jangka panjang lain (Lanjutan)

Manfaat jasa jangka panjang lain yang tidak diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang dan dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan kemudian didiskonto dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah yang tersedia dengan tanggal jatuh tempo mendekati sisa periode yang diharapkan untuk diselesaikan.

q. Saham Treasuri

Imbalan yang dibayarkan/diterima untuk pembelian/penjualan saham treasuri diakui secara langsung dalam ekuitas. Biaya saham treasuri disajikan sebagai cadangan terpisah ("saham treasuri"). Selisih lebih imbalan yang diterima atas penjualan saham treasuri terhadap biaya rata-rata saham yang dijual dikreditkan pada tambahan modal disetor.

r. Modal Saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

s. Saldo Laba

Saldo laba merupakan saldo kumulatif laba rugi dan penghasilan komprehensif lain bersih, distribusi dividen, penyesuaian periode sebelumnya, efek dari perubahan kebijakan akuntansi dan penyesuaian modal lainnya.

t. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

Pendapatan Kelompok Usaha kecuali pendapatan sewa dicatat sesuai dengan PSAK 115.

Pendapatan penjualan real estat

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat risiko dan manfaat signifikan atas kepemilikan dalam persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan pada saat tertentu dan Kelompok Usaha tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan properti tersebut.

Pendapatan diukur dari harga transaksi yang disetujui dalam kontrak kecuali ketika pembayaran angsuran melebihi 12 bulan setelah penyerahan properti. Dalam hal ini, harga transaksi di sesuaikan kepada efek dari komponen pembiayaan signifikan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

p. Employee Benefits (Continued)

iii. Other long-term service benefits (Continued)

Other long-term service benefits that are not expected to be settled wholly within 12 months after the end of the reporting period are presented as non-current liabilities and calculated using the projected-unit-credit method and then discounted using yields available Government Bonds that have maturity dates approximating to the expected remaining period to be settled.

q. Treasury Shares

Consideration paid/received for the purchase/sale of treasury shares is recognized directly in equity. The cost of treasury shares held is presented as a separate reserve (the "treasury shares"). Any excess of the consideration received on the sale of treasury shares over the weighted average cost of the shares sold is credited to additional paid-in capital.

r. Share Capital

Share capital represents the total par value of the shares issued.

s. Retained Earnings

Retained earnings represent the cumulative balance of net profit or loss and other comprehensive income, dividend distributions, prior period adjustments, effects of changes in accounting policy and other capital adjustments.

t. Revenue, Costs and Expenses Recognition

Revenue from Contracts with Customers

The Group's revenues except for rental income are accounted in accordance with PSAK 115.

Real estate sales revenue

Revenue from sales of real estate is recognized when the significant risks and rewards of ownership in the real estate inventory have been handed-over to the customer at a point in time and the Group has no ongoing substantial involvement with the property.

Revenue is measured at the transaction price agreed under the contract except when installment payments exceed 12 months after the hand-over of property. In which case, the transaction price is adjusted for the effects of a significant financing component.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

t. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

t. Revenue, Costs and Expenses Recognition
(Continued)

Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
(Lanjutan)

Revenue from Contracts with Customers
(Continued)

Pendapatan pembangkit tenaga listrik

Power plant revenue

Pendapatan dari pembangkit tenaga listrik diakui pada saat tenaga atau kapasitas dihasilkan, dialihkan dan/atau disediakan untuk pelanggan.

Revenue from power plant is recognized over time when actual power or capacity is generated, transmitted and/or made available to the customers.

Pendaftaran keanggotaan golf

Membership registration fees

luran keanggotaan golf diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa atau keanggotaannya. luran keanggotaan golf yang diterima dimuka disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Ditangguhkan".

Membership fees for golf are recognized as revenue over the period of rental or membership. Membership fees received in advance are presented as part of "Unearned Income".

Pendapatan jasa

Service revenue

Pendapatan atas jasa dan pemeliharaan, *dry port* dan pariwisata diakui pada saat jasa diberikan.

Revenue from service and maintenance, *dry port* and tourism are recognized as the services are rendered.

Pendapatan atas agribisnis

Revenue from agribusiness

Pendapatan diakui pada saat pengendalian aset dialihkan ke pelanggan, pada umumnya saat penyerahan barang.

Revenue is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the goods.

Liabilitas Kontrak

Contract Liability

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Liabilitas kontrak diakui ketika pembayaran pelanggan melebihi kewajiban pelaksanaan yang telah terpenuhi. Liabilitas kontrak dinyatakan sebagai "uang muka pelanggan" dan "pendapatan yang ditangguhkan" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Payment of the transaction price differs for each contract. Contract liability is recognized when the payments of the customer is more than performance obligation satisfied. Contract liabilities are presented under "customers' deposit" and "unearned income" in the consolidated statement of financial position.

Biaya dan beban

Costs and expenses

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak yang timbul untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan biaya yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 115. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

The cost that directly relates to the contract that are incurred to fulfil the contract ("cost to fulfil") or is incremental costs that directly relate to obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered are eligible for capitalisation under PSAK 115. Such cost will be amortised on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

t. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

t. Revenue, Costs and Expenses Recognition
(Continued)

Biaya dan beban (Lanjutan)

Costs and expenses (Continued)

Kelompok Usaha telah menetapkan bahwa komisi yang dibayarkan kepada pialang dan agen pemasaran atas penjualan real estat ditangguhkan ketika pemulihan dapat dilakukan dan dicatat ke beban pada periode di mana pendapatan terkait diakui sebagai perolehan. Beban komisi yang tidak memenuhi syarat untuk dikapitalisasi dimasukkan ke dalam akun "beban penjualan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

The Group has determined that commissions paid to brokers and marketing agents on the sale of real estate are deferred when recovery is reasonably expected and are charged to expense in the period in which the related revenue is recognized as earned. Commission expense which did not qualify for capitalization is included in the "selling expenses" account in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat kapitalisasi biaya untuk memperoleh kontrak.

In 2025 and 2024, there are no capitalization of costs to obtain a contract.

Beban pokok penjualan real estat terdiri dari biaya perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah dan bangunan.

The cost of sales of the real estate consists of the acquisition cost and other expenditures relating to its land and building development.

Beban diakui pada periode terjadinya.

Expenses are recognized in the period they are incurred.

u. Mata Uang Asing

u. Foreign Currency

Transaksi dalam mata uang selain Rupiah dijabarkan ke Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah dijabarkan dengan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari penyelesaian transaksi tersebut dan dari penjabaran dengan kurs akhir periode aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah diakui dalam laba rugi.

Transactions denominated in currencies other than Rupiah are translated into Rupiah at the exchange rate prevailing at the dates of the transactions. At the reporting date, monetary assets and liabilities in currencies other than Rupiah are translated at the exchange rates prevailing at that date. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at period-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in currencies other than Rupiah are recognized in profit or loss.

Kurs yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut (satuan penuh):

The exchange rates used as of December 31, 2025 and 2024 were as follows (full amount):

	<u>31 Desember/ December 31,</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
1 Dolar Amerika Serikat (USD)	16.782	16.162	1 United States Dollar (USD)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

v. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang digunakan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam membiayai pembangunan aset kualifikasi, dikapitalisasi sampai dengan saat konstruksi selesai. Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan suatu aset kualifikasi, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi pendapatan yang diperoleh dari investasi sementara dari pinjaman tersebut. Untuk pinjaman yang tidak secara spesifik digunakan untuk perolehan suatu aset kualifikasi, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menggunakan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasi. Semua biaya pinjaman lainnya dibebankan pada saat terjadinya.

w. Pajak

Pajak Final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final. Beban pajak final diakui dalam laba rugi dan disajikan sebagai bagian yang terpisah. Selisih antara jumlah pajak final yang terhutang dengan total pajak final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Pajak final berada di luar lingkup PSAK 212, "Pajak Penghasilan" sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan yang diakui.

Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak penghasilan kini dan pajak penghasilan tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui dalam laba rugi, kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang diakui langsung dalam ekuitas atau penghasilan komprehensif lain, dalam hal ini diakui dalam ekuitas atau penghasilan komprehensif lain.

Pajak penghasilan kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada akhir periode pelaporan.

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substantif berlaku pada akhir periode pelaporan dan diharapkan akan berlaku pada saat aset pajak tangguhan dipulihkan atau liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

Aset pajak tangguhan diakui apabila besar kemungkinan jumlah penghasilan kena pajak di masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan perbedaan temporer dan rugi fiskal yang masih dapat dimanfaatkan.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

v. Borrowing Costs

Borrowing costs, either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete. For borrowings that are specific to the acquisition of a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing costs incurred during the period, less any income earned from the temporary investment of such borrowings. For borrowings that are not specific to the acquisition of a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expensed on the qualifying asset. All other borrowing costs are expensed as incurred.

w. Taxes

Final Tax

Income which have been imposed with final tax. Final tax expense is recognized in profit or loss and is presented as a separate line item. The difference between the final tax payable with the total final tax in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income is recognized as prepaid tax or tax payable. Final tax is outside the scope of PSAK 212, "Income Taxes" thus no deferred tax assets or liabilities are recognized.

Income Tax

The income tax expense comprises current and deferred income tax. Income tax expense is recognized in profit or loss, except to the extent that it relates to items recognized directly in equity or other comprehensive income in which case it is recognized in equity or other comprehensive income.

The current income tax is calculated using tax rates that have been enacted by the end of reporting period.

Deferred income tax is determined using tax rates that have been enacted or substantially enacted by the end of reporting period and are expected to be applied when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Deferred tax assets are recognised only if it is probable that future taxable amounts will be available to utilized those temporary differences and the unused tax losses carried forward.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

x. Dividen

Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Pembagian dividen interim menjadi terutang pada saat diumumkan oleh Direksi. Pembagian dividen final menjadi terutang pada saat disetujui oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.

y. Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto konsolidasian kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah lembar saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

z. Pelaporan Segmen

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

aa. Provisi

Provisi diakui ketika: Kelompok Usaha memiliki kewajiban hukum atau konstruktif masa kini sebagai akibat peristiwa masa lalu; terdapat kemungkinan besar penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya; dan jumlah kewajiban tersebut dapat diukur secara andal. Provisi tidak diakui untuk kerugian operasi masa depan.

bb. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan atas posisi Kelompok Usaha pada akhir periode pelaporan (peristiwa yang memerlukan penyesuaian) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila material.

2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING POLICIES
(Continued)

x. Dividends

Dividends are recognized when they become legally payable. Interim dividends distribution are recognized when approved by the Directors. Final dividends distribution are recognized when approved by the shareholders at the Shareholders General Meeting.

y. Basic earnings per Share

Basic earnings per share are calculated by dividing consolidated net profit attributable to the owners of the parent company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the related year.

z. Segment Reporting

A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products and service (business segment), or in providing products and service within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to rewards and risks that are different from other segments. Operating segments are reported consistently with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.

aa. Provision

A provision is recognized when: the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events; it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and the amount has been reliably estimated. A provision is not recognized for future operating losses.

bb. Events After the Reporting Period

Post year-end events that provide additional information about the Group's position at the end of reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements.

Post year-end events that are non-adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG
PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan di mana penentuan pajak akhir adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Kelompok Usaha mengakui liabilitas bagi isu perpajakan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah pajak tambahan akan jatuh tempo. Apabila terdapat perbedaan perhitungan pajak dengan jumlah yang telah dicatat, maka jumlah tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan kini dan provisi pajak tangguhan di dalam periode di mana penentuan tersebut dibuat.

Klasifikasi Properti

Kelompok Usaha menentukan apakah suatu properti diklasifikasikan sebagai properti investasi atau aset tetap atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri atas tanah dan bangunan (terutama kantor, gudang komersial dan retail (properti)) yang tidak digunakan secara substansial untuk digunakan oleh, atau dalam operasional Kelompok Usaha, maupun untuk dijual dalam kegiatan usaha umum, tetapi dimiliki terutama untuk mendapatkan pendapatan sewa dan kenaikan nilai modal. Bangunan ini secara substansial disewakan kepada penyewa dan tidak dimaksudkan untuk dijual dalam kegiatan usaha umum.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS

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. Due to the inherent uncertainty in making estimates, actual results reported in future periods may differ from those estimates.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions as they occur.

a. Judgments made in applying accounting policies

Income Taxes

The Group has exposure to income taxes. Significant judgment is involved in determining the provision for income taxes. There are certain transactions and computations for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognizes liabilities for expected tax issues based on estimates of whether additional taxes will be due. Where the final tax outcome of these matters is different from the amounts that were initially recognized, such differences will impact the current income tax and deferred tax provisions in the period in which such determination is made.

Classification of Property

The Group determines whether a property is classified as investment property or property, plant and equipment or inventory property:

- Investment property comprises of land and buildings (particularly offices, commercial warehouse and retail (property)) that are not occupied substantially for use by, or in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation. These buildings are substantially rented to tenants and not intended to be sold in the ordinary course of business.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan
akuntansi (Lanjutan)

Klasifikasi Properti (Lanjutan)

- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan, prasarana, mesin dan peralatan, perabot dan perlengkapan, kendaraan, dan aset tetap dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, serta tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Properti persediaan terdiri atas properti yang dimiliki untuk tujuan dijual dalam kegiatan usaha umum. Pada prinsipnya, ini adalah properti hunian, ruko dan pabrik yang dikembangkan Kelompok Usaha dan dimaksudkan untuk dijual sebelum maupun sesudah proses pembangunan selesai.

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha dan
Piutang Lain-lain dari Pihak Ketiga

Kelompok Usaha mengevaluasi penggunaan cadangan kerugian ekspektasian sepanjang taksiran umur piutang untuk seluruh piutang usaha dan piutang lain-lain. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha dan piutang lain-lain dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan jatuh tempo yang serupa. Ketika melakukan penilaian atas cadangan kerugian kredit ekspektasian, Kelompok Usaha mengevaluasi risiko gagal bayar yang mungkin terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dalam menentukan jumlah kerugian kredit ekspektasian dengan mempertimbangkan ketersediaan informasi kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan.

Nilai tercatat piutang usaha dari pihak ketiga Kelompok Usaha sebelum penyisihan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 5. Nilai tercatat dari piutang lain-lain Kelompok Usaha dari pihak ketiga sebelum penyisihan kerugian penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 50.106 dan Rp 55.237. Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain dari pihak ketiga adalah sebesar Rp 9.587 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS (Continued)

a. Judgments made in applying accounting policies
(Continued)

Classification of Property (Continued)

- Property, plant and equipment comprises of land, buildings, leasehold improvements, machineries and equipment, furnitures and fixtures, motor vehicles and constructions in progress which are occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, and not for sale in the ordinary course of business, but are held primarily not to earn rental income.
- Inventory property comprises property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential, shophouses and factory that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

b. Key sources of estimation uncertainty

Allowance for Impairment losses of Trade
Receivables and Other Receivables from Third
Parties

The Group evaluates the use of allowance for expected losses over the estimated age of the receivables for all trade receivables and other receivable. To measure expected credit losses, trade receivables and other receivables are grouped based on similar credit risk characteristics and maturity dates. When assessing the allowance for expected credit losses, the Group evaluates the risk of default that may occur over the expected life of the financial instrument in determining the amount of expected credit losses taking into account the availability of information on past events, current conditions and estimates of future economic conditions.

The carrying amount of the Group's trade receivables from third parties before allowance for impairment losses as of December 31, 2025 and 2024 is shown in Note 5. The carrying amount of the Group's other receivables from third parties before allowance for impairment losses as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 50,106 and Rp 55,237, respectively. The allowance for impairment losses of other receivable from third parties amounted to Rp 9,587 as of December 31, 2025 and 2024.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

**3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS (Continued)**

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

b. Key sources of estimation uncertainty (Continued)

Penyusutan Aset Tetap

Depreciation of Property, Plant and Equipment

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus dan metode saldo menurun ganda berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat ekonomi aset tetap antara 3 tahun sampai dengan 30 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai buku neto atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 10.

The costs of property, plant and equipment are depreciated on a straight-line and double-declining-balance methods over their estimated useful lives. The Group's management properly estimates the useful lives of these property, plant and equipment within 3 to 30 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts their business. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. The net book value of the Group's property, plant and equipment as of December 31, 2025 and 2024 is shown in Note 10.

Penyusutan Properti Investasi

Depreciation of Investment Properties

Biaya perolehan properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai buku neto atas properti investasi Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 11.

The costs of investment properties are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives. The Group's management properly estimates the useful lives of these investment properties within 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts their business. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. The net book value of the Group's investment properties as of December 31, 2025 and 2024 is shown in Note 11.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Pension and Employee Benefits

Nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja bergantung pada faktor-faktor yang ditetapkan berdasarkan basis aktuarial dengan menggunakan sejumlah asumsi. Asumsi yang digunakan di dalam menetapkan biaya/ (pendapatan) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan tingkat kenaikan gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja.

The present value of the post-employment benefits liabilities depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions. These assumptions used in determining the net cost/(income) for pensions include the discount rate and future salary increase rate. Any changes in these assumptions will have an impact on the carrying amount of the post-employment benefits liabilities.

Kelompok Usaha menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan liabilitas imbalan pasca kerja.

The Group determines the appropriate discount rate and future salary increase rate at the end of each reporting period. The discount rate is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the post-employment benefits liabilities.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja (Lanjutan)

Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Kelompok Usaha mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat liabilitas imbalan pasca kerja terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan ditentukan dengan mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuainya pada rencana bisnis di masa depan.

Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja karyawan yang diestimasi dan beban imbalan kerja karyawan neto. Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 19.

Tagihan Pajak Penghasilan dan Keberatan dan Banding atas Hasil Pemeriksaan Pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan direstitusi oleh Kantor Pajak. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 17.

Penentuan Harga Transaksi

Terdapat elemen pembiayaan signifikan pada penjualan properti real estat Kelompok Usaha. Dalam penentuan harga transaksi, Kelompok Usaha melakukan penyesuaian pada pertimbangan perjanjian pada pengaruh dari pembiayaan signifikan menggunakan tarif diskonto yang dapat tercermin pada transaksi pembiayaan yang terpisah antara Kelompok Usaha dengan pihak pembeli pada permulaan kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak tersebut.

Pendapatan real estat Kelompok Usaha untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024 diungkapkan dalam Catatan 26.

3. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS (Continued)

b. Key sources of estimation uncertainty (Continued)

Pension and Employee Benefits (Continued)

In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related post-employment benefits liabilities.

For the future salary increase rate, the Group collects all historical data related to the changes in salary base and adjusts it for future business plans.

While the Group believes that their assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect their estimated employee benefits liabilities and net employee benefit expense. The carrying amount of the Group's employee benefits liabilities as of December 31, 2025 and 2024 is shown in Note 19.

Claims for Income Tax Refund and Tax Assessment under Objection and Appeals

Based on the tax regulations currently enacted, the management estimated if the amounts recorded under the above account are recoverable and refundable by the Tax Office. Further details are disclosed in Note 17.

Determining the Transaction Price

An element of significant financing is deemed present for the Group's sale of real estate properties. In determining the transaction price, the Group adjusts the promised consideration for the effects of the significant financing component using a discount rate that would be reflected in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception, such that it reflects the credit characteristics of the party receiving financing in the contract.

The Group's real estate revenues for the years ended December 31, 2025 and 2024 are shown in Note 26.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Kas	2.805	2.289	Cash on hand
Kas di bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.070.772	695.014	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	148.394	121.705	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	63.422	28.825	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Permata Tbk	34.135	32.116	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	28.604	13.807	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	23.990	40.438	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	19.944	20.987	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	13.812	9.445	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7.806	3.759	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Capital Indonesia Tbk	7.785	5.954	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.206	2.736	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	2.757	1.674	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.163	3.238	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	758	691	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	755	106	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	117	66	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	7	33	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank Nationalnobu Tbk	1	709	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	6	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	-	2	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
	2.431.428	981.311	
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.722	19.251	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.884	895	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	1.228	2	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.091	695	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	849	817	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	96	95	PT Bank Pan Indonesia Tbk
	24.870	21.755	
Total kas di bank	2.456.298	1.003.066	Total cash in banks

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

	<u>31 Desember/ December 31,</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	498.809	467.682	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	355.000	442.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	148.700	22.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	30.700	38.500	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	24.750	10.615	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	21.300	16.300	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	17.500	8.500	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Capital Indonesia Tbk	16.000	8.000	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	13.250	5.200	PT Bank Permata Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	12.000	2.500	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	6.333	8.383	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	5.050	3.600	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Jtrust Indonesia Tbk	2.000	2.000	PT Bank Jtrust Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	2.000	2.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
	<u>1.153.392</u>	<u>1.037.280</u>	
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	6.333	5.868	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
	<u>1.159.725</u>	<u>1.043.148</u>	
Total deposito berjangka			Total time deposits
Total	<u><u>3.618.828</u></u>	<u><u>2.048.503</u></u>	Total

Kisaran tingkat bunga tahunan deposito berjangka adalah sebagai berikut:

Ranges of annual interest rates of time deposits are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Rupiah	2,25% - 7,50%	2,25% - 7,25%	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	1,50% - 5,00%	1,25% - 5,00%	United States Dollar

Kas telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan risiko kerugian lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 31.600 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Cash is covered by insurance against losses and other risks with insurance coverage of Rp 31,600 as of December 31, 2025 and 2024. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Seluruh rekening bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga.

All cash in banks and time deposits are placed in third-party banks.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA

5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Pembangkit tenaga listrik	184.866	122.634	Power plant
Rumah dan tanah matang	135.964	520.297	Houses and developed land
Ruang perkantoran dan rumah toko (ruko)	68.578	83.323	Office and shop houses
Jasa dan pemeliharaan	60.500	67.249	Service and maintenance
Apartemen	52.112	30.274	Apartment
Tanah dan bangunan pabrik	6.631	26.077	Land and factory buildings
Golf	720	1.025	Golf
Lain-lain	39.384	32.176	Others
Total	548.755	883.055	Total
Dikurangi: Penyisihan kerugian penurunan nilai	16.275	14.399	Less: Allowance for impairment losses
Neto	532.480	868.656	Net
Dikurangi: Bagian jangka pendek	521.156	775.142	Less: Current portion
Bagian jangka panjang	11.324	93.514	Non-current portion

Piutang usaha jangka panjang sebesar Rp 11.324 dan Rp 93.514 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 memiliki jatuh tempo antara 2 sampai dengan 3 tahun setelah tanggal pelaporan.

The non-current trade receivables amounting to Rp 11,324 and Rp 93,514 as of December 31, 2025 and 2024, respectively, have maturities between 2 to 3 years after the reporting dates.

Analisis umur piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The aging analysis of trade receivables from third parties is as follows:

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Belum jatuh tempo	468.508	652.674	Not yet due
> 1 bulan - 3 bulan	47.284	51.665	> 1 month - 3 months
> 3 bulan - 6 bulan	12.112	148.794	> 3 months - 6 months
> 6 bulan	20.851	29.922	> 6 months
Total	548.755	883.055	Total

Mutasi dari penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The movements of allowance for impairment losses of trade receivables from third parties are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	14.399	13.572	Beginning balance
Penambahan penyisihan pada tahun berjalan	1.942	1.080	Additional allowance during the year
Reversal	(66)	-	Reversal
Penghapusan	-	(253)	Write-off
Saldo akhir	16.275	14.399	Ending balance

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA DARI PIHAK KETIGA (Lanjutan)

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan nilai tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh piutang usaha dari pihak ketiga berdenominasi Rupiah.

5. TRADE RECEIVABLES FROM THIRD PARTIES
(Continued)

Based on the review of the status of the individual receivable accounts at the end of each year, the Group's management believes that the allowance for impairment losses is adequate to cover the possibility of losses from non-collectibility of trade receivables.

As of December 31, 2025 and 2024, all trade receivables from third parties are denominated in Rupiah.

6. PERSEDIAAN

6. INVENTORIES

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Tanah	1.049.219	1.033.454	Land
Rumah dan bangunan siap jual	221.738	245.584	Houses and buildings available for sale
Rumah dan bangunan dalam konstruksi	124.245	111.514	Houses and buildings under construction
Lain-lain	20.299	18.173	Others
Total	1.415.501	1.408.725	Total

Mutasi persediaan tanah adalah sebagai berikut:

Land inventories movement is as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	1.033.454	1.058.618	Beginning balance
Penambahan	1.077.608	1.016.133	Addition
Reklasifikasi	-	(122)	Reclassification
Pembebanan ke beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	(1.061.843)	(1.041.175)	Charged to cost of sales and service revenue
Saldo akhir	1.049.219	1.033.454	Ending balance

Mutasi persediaan rumah dan bangunan dalam konstruksi:

Houses and buildings under construction inventories movement is as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	111.514	151.861	Beginning balance
Penambahan	62.845	65.281	Addition
Reklasifikasi ke rumah dan bangunan siap jual	(50.114)	(105.628)	Reclassification to houses and building available for sale
Saldo akhir	124.245	111.514	Ending balance

Mutasi persediaan rumah dan bangunan siap jual:

Houses and buildings available for sale inventories movement is as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	245.584	237.633	Beginning balance
Penambahan	63.860	160.817	Addition
Reklasifikasi	-	(7.803)	Reclassification
Pembebanan ke beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	(87.706)	(145.063)	Charged to cost of sales and service revenue
Saldo akhir	221.738	245.584	Ending balance

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa persediaan dapat direalisasi sesuai jumlah di atas dan karenanya tidak perlu ada penyisihan penurunan nilai persediaan.

Sebagian persediaan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Cikarang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank jangka panjang (Catatan 33).

Pada tahun 2024, persediaan tanah dan bangunan direklasifikasi ke properti investasi dengan nilai sebesar Rp 7.925 (Catatan 11).

Persediaan rumah dan bangunan telah diasuransikan terhadap risiko kerugian akibat kebakaran dan risiko kerugian lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 605.855 dan Rp 517.510 masing - masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke persediaan.

6. INVENTORIES (Continued)

The Group's management believes that the inventories can be realized according to the amount above and therefore, no allowance for impairment in inventories is needed.

Certain land and building inventories located in Cikarang are used as collateral of long-term bank loan (Note 33).

In 2024, certain land and building inventories were reclassified to investment property amounting to Rp 7,925 (Note 11).

Houses and buildings inventories are covered by insurance against losses by fire and other risks under blanket policies for approximately Rp 605,855 and Rp 517,510 as of December 31, 2025 and 2024, respectively. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

In 2025 and 2024, there are no capitalization of borrowing cost to inventories.

7. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

7. LAND FOR DEVELOPMENT

	31 Desember/ December 31,				
	2025	Total/ Total	2024	Total/ Total	
	Luas tanah (Ha) (Tidak diaudit)/ Area (Ha) (Unaudited)		Luas tanah (Ha) (Tidak diaudit)/ Area (Ha) (Unaudited)		
Cikarang	1.152	3.481.965	1.149	3.336.211	Cikarang
Kendal	404	746.583	409	1.000.451	Kendal
Pandeglang	1.460	1.499.747	1.467	1.495.340	Pandeglang
Morotai	1.427	55.230	1.427	55.090	Morotai
Total	4.443	5.783.525	4.452	5.887.092	Total
Dikurangi:					Less: Current portion
Bagian lancar	4.064	5.427.743	4.073	5.541.929	
Bagian tidak lancar	379	355.782	379	345.163	Non-current portion

Status kepemilikan tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

The ownership status of land for development is as follows:

	Luas tanah (Ha) (Tidak diaudit)/ Area (Ha) (Unaudited)		
	31 Desember/ December 31, 2025	2024	
Sertifikat tanah telah diterbitkan	2.335	2.446	Land certificates already issued
Pelepasan hak	1.940	1.885	Released rights
Dalam proses balik nama	168	121	In process of obtaining land rights certificates
Total	4.443	4.452	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

7. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Sebagian tanah untuk pengembangan yang berlokasi di Cikarang dan Pandeglang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank dan *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* (Catatan 14).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada tanah untuk pengembangan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Pada tahun 2025 dan 2024, tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke tanah untuk pengembangan.

7. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

Certain land for development located in Cikarang and Pandeglang are used as collateral for the bank loans and *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* (Note 14).

The Group's management believes that there is no impairment in the value of land for development as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

In 2025 and 2024, there are no capitalization of borrowing cost to land for development.

8. INVESTASI

a. Penyertaan Saham

	<u>31 Desember/ December 31,</u> <u>2025</u> <u>2024</u>	
Investasi pada Fair Value Through Profit or Loss		
PT Wijaya Karya Serang Panimbang Shipper, Inc.	17.622	17.622
PT Jababeka Multi Medika	676	785
	350	350
Total	<u>18.648</u>	<u>18.757</u>

	<u>Persentase kepemilikan (%)/</u> <u>Percentage of ownership (%)</u> <u>31 Desember/ December 31,</u> <u>2025</u> <u>2024</u>	
PT Wijaya Karya Serang Panimbang Shipper, Inc.	0,82	0,82
PT Jababeka Multi Medika	0,17	0,17
PT Pembangunan Kota Tua Jakarta	10,00	10,00
	11,11	11,11

Nilai investasi Perusahaan kepada PT Pembangunan Kota Tua Jakarta pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah Nihil dikarenakan kerugian berkelanjutan pada investee.

Pada tahun 2025 dan 2024, PT Gerbang Teknologi Cikarang (GTC), Entitas Anak mencatat kerugian pada investasinya di Shipper, Inc. Masing-masing sebesar Rp 109 dan Rp 1.180 dikarenakan penurunan pada nilai wajar investasinya. Kerugian tersebut diungkapkan pada akun "Beban lain-lain" (Catatan 32).

8. INVESTMENTS

a. Investments In Shares of Stocks

	<u>31 Desember/ December 31,</u> <u>2025</u> <u>2024</u>		
Investments at Fair Value Through Profit or Loss			
PT Wijaya Karya Serang Panimbang Shipper, Inc.	17.622	17.622	PT Wijaya Karya Serang Panimbang Shipper, Inc.
PT Jababeka Multi Medika	676	785	PT Jababeka Multi Medika
	350	350	
Total	<u>18.648</u>	<u>18.757</u>	Total

	<u>Persentase kepemilikan (%)/</u> <u>Percentage of ownership (%)</u> <u>31 Desember/ December 31,</u> <u>2025</u> <u>2024</u>		
PT Wijaya Karya Serang Panimbang Shipper, Inc.	0,82	0,82	PT Wijaya Karya Serang Panimbang Shipper, Inc.
PT Jababeka Multi Medika	0,17	0,17	PT Jababeka Multi Medika
PT Pembangunan Kota Tua Jakarta	10,00	10,00	PT Pembangunan Kota Tua Jakarta
	11,11	11,11	

The Company value of investment in PT Pembangunan Kota Tua Jakarta as of December 31, 2025 and 2024 are Nil due to continuing losses in the said investee.

In 2025 and 2024, PT Gerbang Teknologi Cikarang (GTC), Subsidiary, recorded loss in its investment in Shipper, Inc. amounting to Rp 109 and Rp 1,180, respectively, due to the decrease in the investment's fair value. The above losses are shown in "Other expenses" account (Note 32).

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

8. INVESTASI (Lanjutan)

8. INVESTMENTS (Continued)

b. Investasi pada Entitas Asosiasi

b. Investments In Associates

		2025					
	Persentase kepemilikan (%) / Percentage of ownership (%)	Saldo awal/ Beginning balance	Penyesuaian/ Adjustments	Bagian rugi asosiasi/ Share in loss of associates	Saldo akhir/ Ending balance		
PT PP Properti Jababeka Residen	47,40	160.298	207 (	1.155)	159.350	PT PP Properti Jababeka Residen
PT Morotai Paradis Resor	34,78	27.875	(2) (	419)	27.454	PT Morotai Paradis Resor
PT Access World Logistic Indonesia	33,00	7.998	- (	1.135)	6.863	PT Access World Logistic Indonesia
PT Plaza Indonesia Jababeka	30,00	3.386	- (	3.386)	-	PT Plaza Indonesia Jababeka
PT Yukk Kreasi Indonesia	27,32	50	- (	50)	-	PT Yukk Kreasi Indonesia
Total		199.607	205 (	6.145)	193.667	Total
		2024					
	Persentase kepemilikan (%) / Percentage of ownership (%)	Saldo awal/ Beginning balance	Penyesuaian/ Adjustments	Bagian laba (rugi) asosiasi/ Share in profit (loss) of	Saldo akhir/ Ending balance		
PT PP Properti Jababeka Residen	47,40	160.823	- (	525)	160.298	PT PP Properti Jababeka Residen
PT Morotai Paradis Resor	34,78	27.798	- (	77)	27.875	PT Morotai Paradis Resor
PT Access World Logistic Indonesia	33,00	6.456	- (	1.542)	7.998	PT Access World Logistic Indonesia
PT Plaza Indonesia Jababeka	30,00	11.503	- (	8.117)	3.386	PT Plaza Indonesia Jababeka
PT Yukk Kreasi Indonesia	27,32	-	- (	50)	50	PT Yukk Kreasi Indonesia
Total		206.580	- (	6.973)	199.607	Total

Pada tahun 2024, PT Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi (ICT), Entitas Anak, mencatat bagian laba asosiasi sebesar Rp 50 dari PT YUKK Kreasi Indonesia (YKI) dikarenakan laba asosiasi YKI pada tahun berjalan sudah melampaui rugi asosiasi yang tidak tercatat pada tahun-tahun sebelumnya.

In 2024, PT Infrastruktur Cakrawala Telekomunikasi (ICT), Subsidiary, recognized share in profit from PT YUKK Kreasi Indonesia (YKI) amounting to Rp 50 as the current year share in profit from YKI already exceeding the unrecognized losses from the previous years.

Pada tanggal 31 Desember 2025, jumlah rugi asosiasi dari YKI yang tidak tercatat adalah Rp 3.334 dikarenakan nilai investasi ICT pada YKI sudah dikurangi menjadi nol.

As of December 31, 2025, the amount of unrecognized share in loss from YKI amounted to Rp 3,334 as the value of investment of ICT has been reduced to zero.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

8. INVESTASI (Lanjutan)

8. INVESTMENTS (Continued)

b. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

b. Investments In Associates (Continued)

Tabel berikut ini adalah ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas:

The following table is the summarized financial information as of and for the years ended December 31, 2025 and 2024 of the investments in associates, which are accounted for using the equity method:

		31 Desember/ December 31, 2025					
		Total aset/ Total assets	Total liabilitas/ Total liabilities	Ekuitas/ Equity	Rugi - neto/ Net - loss		
PT PP Properti						PT PP Properti	
Jababeka Residen	389.806	53.624	336.182	(2.436)		Jababeka Residen	
PT Morotai Paradis Resor	79.406	471	78.935	(1.206)		PT Morotai Paradis Resor	
PT Access World						PT Access World	
Logistic Indonesia	81.354	60.505	20.849	(3.440)		Logistic Indonesia	
PT Plaza Indonesia						PT Plaza Indonesia	
Jababeka	462.048	463.040	(992)	(12.276)		Jababeka	
PT Yukk Kreasi Indonesia	61.205	48.452	12.753	(11.621)		PT Yukk Kreasi Indonesia	
Total	1.073.819	626.092	447.727	(30.979)		Total	
		31 Desember/ December 31, 2024					
		Total aset/ Total assets	Total liabilitas/ Total liabilities	Ekuitas/ Equity	Laba - neto/ Net - income		
PT PP Properti						PT PP Properti	
Jababeka Residen	403.398	64.716	338.682	(1.107)		Jababeka Residen	
PT Morotai Paradis Resor	80.615	474	80.141	(2.053)		PT Morotai Paradis Resor	
PT Access World						PT Access World	
Logistic Indonesia	34.868	10.579	24.289	4.671		Logistic Indonesia	
PT Plaza Indonesia						PT Plaza Indonesia	
Jababeka	461.555	450.271	11.284	(27.058)		Jababeka	
PT Yukk Kreasi Indonesia	728.900	703.760	25.140	25.819		PT Yukk Kreasi Indonesia	
Total	1.709.336	1.229.800	479.536	272		Total	

8. ASET KEUANGAN DERIVATIF

8. DERIVATIVE FINANCIAL ASSETS

		31 Desember/ December 31, 2025			
		Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets		
Derivatif tidak dikelompokkan sebagai instrumen lindung nilai				Derivative not designated as hedging instruments	
Kontrak <i>forward</i> mata uang tanpa penyerahan		USD 100.000.000	140.798	Non-deliverable currency forward contracts	
		31 Desember/ December 31, 2024			
		Jumlah nosional/ Notional amount	Aset derivatif/ Derivative assets		
Derivatif tidak dikelompokkan sebagai instrumen lindung nilai				Derivative not designated as hedging instruments	
Kontrak <i>forward</i> mata uang tanpa penyerahan		USD 100.000.000	144.538	Non-deliverable currency forward contracts	

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

9. ASET KEUANGAN DERIVATIF (Lanjutan)

Pada tahun 2023, Perusahaan membuat kontrak forward mata uang tanpa penyerahan untuk mengendalikan risiko mata uang asing Kelompok Usaha yang berasal dari denominasi pinjaman dalam Dolar Amerika Serikat (USD) sebesar USD 100.000.000, yang terakhir diamendemen pada Juni 2025 dan berakhir tahun 2030.

Nilai wajar kontrak *forward* mata uang yang beredar sebesar Rp 140.798 dan Rp 144.538 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Informasi lain terkait dengan aset keuangan derivatif adalah sebagai berikut:

9. DERIVATIVE FINANCIAL ASSETS (Continued)

In 2023, the Company enters into various non-deliverable currency forward contracts to manage the foreign currency risk arising from its United States Dollar (USD) denominated loans amounting to USD 100,000,000, which was amended in June 2025 and will mature in 2030.

The fair value of the outstanding currency forward contracts amounted to Rp 140,798 and Rp 144,538 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Other information relating to derivative financial assets are as follows:

Jenis kontrak/ Type of contract	Jadwal penyelesaian/ Settlement schedule	Pihak yang bertransaksi/ Counterparties
Kontrak <i>forward</i> mata uang tanpa penyerahan/ Non-deliverable currency forward contracts	Juni 2025-Desember 2030/ June 2025-December 2030	Deutsche Bank AG, Singapore Branch
Kontrak <i>forward</i> mata uang tanpa penyerahan/ Non-deliverable currency forward contracts	Juni 2025-Desember 2030/ June 2025-December 2030	Standard Chartered Bank, Singapore Branch

10. ASET TETAP

10. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

	2025				Saldo akhir/ Ending balance	
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications		
Nilai perolehan						Cost
Tanah	193.486	622	-	-	194.108	Land
Bangunan	1.163.442	2.507	-	83.281	1.249.230	Buildings
Prasarana	421.714	4.810	1.797	349	425.076	Leasehold
Mesin dan peralatan	1.966.712	177.789	11	38.288	2.182.778	improvements Machineries and equipment
Perabot dan perlengkapan	184.807	14.007	401	6.477	204.890	Furnitures and fixtures
Kendaraan	62.943	79	504	-	62.518	Motor vehicles
Aset dalam penyelesaian	65.327	153.939	-	(128.395)	90.871	Constructions- in-progress
Total	4.058.431	353.753	2.713	-	4.409.471	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan	520.149	55.975	-	-	576.124	Buildings Leasehold
Prasarana	318.274	13.448	1.249	-	330.473	improvements
Mesin dan peralatan	945.680	95.173	11	-	1.040.842	Machineries and equipment
Perabot dan perlengkapan	166.369	10.860	374	-	176.855	Furnitures and fixtures
Kendaraan	50.281	3.218	464	-	53.035	Motor vehicles
Total	2.000.753	178.674	2.098	-	2.177.329	Total
Nilai buku neto	2.057.678				2.232.142	Net book value

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (Lanjutan)

10. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

	2024					Saldo akhir/ Ending balance	
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications			
Nilai perolehan							Cost
Tanah	193.486	-	-	-		193.486	Land
Bangunan	1.147.369	3.785	1.112	13.400		1.163.442	Buildings
Prasarana	409.643	4.604	-	7.467		421.714	Leasehold improvements
Mesin dan peralatan	1.863.260	55.735	-	47.717		1.966.712	Machineries and equipment
Perabot dan perlengkapan	178.851	12.609	6.713	60		184.807	Furnitures and fixtures
Kendaraan	59.531	9.166	5.754	-		62.943	Motor vehicles
Aset dalam penyelesaian	30.294	103.677	-	(68.644)		65.327	Constructions- in-progress
Total	3.882.434	189.576	13.579	-		4.058.431	Total
Akumulasi penyusutan							Accumulated depreciation
Bangunan	470.262	50.999	1.112	-		520.149	Buildings Leasehold improvements
Prasarana	296.393	21.881	-	-		318.274	Machineries and equipment
Mesin dan peralatan	855.465	90.215	-	-		945.680	Furnitures and fixtures
Perabot dan perlengkapan	162.533	10.545	6.709	-		166.369	Motor vehicles
Kendaraan	51.536	4.323	5.578	-		50.281	
Total	1.836.189	177.963	13.399	-		2.000.753	Total
Nilai buku neto	2.046.245					2.057.678	Net book value

Beban penyusutan yang dialokasikan adalah sebagai berikut:

Depreciation expenses are apportioned to the following accounts:

	2025	2024	
Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	160.906	158.484	Cost of sales and service revenue
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	17.768	19.479	General and administrative expenses (Note 29)
Total	178.674	177.963	Total

Rincian penjualan atas aset tetap adalah sebagai berikut:

The details of sales of property, plant and equipment are as follows:

	2025	2024	
Harga jual	365	1.870	Selling price
Nilai buku neto	(615)	(180)	Net book value
(Rugi) laba atas penjualan aset tetap	(250)	1.690	(Loss) gain on sale of property, plant and equipment

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

10. ASET TETAP (Lanjutan)

10. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

Rincian aset dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

The details of constructions in progress are as follows:

<u>31 Desember/ December 31, 2025</u>	<u>Persentase penyelesaian (Tidak diaudit)/ Percentage of completion (Unaudited)</u>	<u>Akumulasi biaya/ Accumulated costs</u>	<u>Estimasi tanggal penyelesaian (Tidak diaudit)/ Estimated completion date (Unaudited)</u>
Bangunan/ Buildings	45%	46.275	Juni/ June 2026
Mesin dan peralatan/ Machineries and equipment	88%	44.596	April/ April 2026
Total/ Total		90.871	
<u>31 Desember/ December 31, 2024</u>	<u>Persentase penyelesaian (Tidak diaudit)/ Percentage of completion (Unaudited)</u>	<u>Akumulasi biaya/ Accumulated costs</u>	<u>Estimasi tanggal penyelesaian (Tidak diaudit)/ Estimated completion date (Unaudited)</u>
Bangunan/ Buildings	78%	40.215	Agustus/ August 2025
Prasarana/ Leasehold improvements	74%	2.231	Februari/ February 2025
Mesin dan peralatan/ Machineries and equipment	76%	22.881	Maret/ March 2025
Total/ Total		65.327	

Akun tanah merupakan akun untuk tanah yang berlokasi di Jakarta, Cikarang, Kendal, Cilegon, Pandeglang dan Morotai yang luas areanya pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar 1.581.750 dan 1.581.650 meter persegi (tidak diaudit), dimana Kelompok Usaha memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kecuali untuk tanah yang berlokasi di Cilegon dengan luas area sebesar 15.075 meter persegi (tidak diaudit) yang masih dalam proses untuk memperoleh kepemilikan sertifikat HGB. HGB tersebut akan berakhir pada berbagai tanggal mulai tanggal 24 September 2027 sampai dengan tanggal 8 April 2054. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat akhir periodenya.

The land account represents parcels of land located in Jakarta, Cikarang, Kendal, Cilegon, Pandeglang and Morotai with total area as of December 31, 2025 and 2024 amounted to 1,581,750 and 1,581,650 square meters (unaudited), respectively, on which the Group has Right to Use (Hak Guna Bangunan/HGB) except for the land located in Cilegon with area of 15,075 square meters (unaudited) which is still in the process of obtaining the usage rights. The HGB will expire on different dates from September 24, 2027 until April 8, 2054. The Group's management believes that the HGB can be renewed when the legal terms of the land rights expired.

Aset tetap, kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kerugian akibat kebakaran dan risiko kerugian lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar USD 121.417.791 (satuan penuh) dan Rp 709.241 pada tanggal 31 Desember 2025 dan USD 113.215.634 (satuan penuh) dan Rp 692.236 pada tanggal 31 Desember 2024. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

Property, plant and equipment, except land, are covered against losses by fire and other risks under blanket policies for USD 121,417,791 (full amount) and Rp 709,241 as of December 31, 2025 and USD 113,215,634 (full amount) and Rp 692,236 as of December 31, 2024. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses arising from such risks.

Sebagian aset tetap berupa tanah yang berlokasi di Cikarang dan Pasuruan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 14).

Certain land from property, plant and equipment located in Cikarang and Pasuruan are used as collateral of bank loans (Note 14).

Pada tahun 2025 dan 2024, bunga pinjaman dan biaya penerbitan pinjaman bank yang dikapitalisasi ke aset tetap adalah masing-masing sebesar Rp 14.974 dan Rp 1.036 (Catatan 14), dengan tarif kapitalisasi sebesar 10,47%.

In 2025 and 2024, loan interest and bank loan issuance cost capitalized to property, plant and equipment amounted to Rp 14,974 and Rp 1,036, respectively (Note 14) with capitalization rate of 10.47%.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

10. ASET TETAP (Lanjutan)

Menurut penilaian manajemen Kelompok Usaha, tidak akan ada kejadian ataupun perubahan keadaan yang merupakan indikasi penurunan nilai aset tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

10. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT (Continued)

Based on the assessment of the Group's management, there are no events or changes in circumstances which indicated impairment in the value of the property, plant and equipment as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

11. PROPERTI INVESTASI

Mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

11. INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties movements are as follows:

	2025					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Nilai perolehan						Cost
Tanah	729	-	-	-	729	Land
Bangunan	145.443	-	-	-	145.443	Buildings
Total	146.172	-	-	-	146.172	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan	64.354	6.733	-	-	71.087	Buildings
Nilai buku neto	81.818				75.085	Net book value
	2024					
	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
Nilai perolehan						Cost
Tanah	607	-	-	122	729	Land
Bangunan	137.640	-	-	7.803	145.443	Buildings
Total	138.247	-	-	7.925	146.172	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Bangunan	57.832	6.522	-	-	64.354	Buildings
Nilai buku neto	80.415				81.818	Net book value

Kelompok Usaha mengasuransikan properti investasi kepada PT Avrist Assurance, PT Asuransi Candi Utama dan PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk terhadap risiko kebakaran, kerusakan, pencurian dan risiko kerugian lainnya dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp 17.746 dan Rp 2.533 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Unit perkantoran di Menara Batavia dan City Center diasuransikan dengan pertanggungan bersama antara milik Entitas Anak dan penghuni lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 2.500.917 pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungkan.

The Group insured their investment properties to PT Avrist Assurance, PT Asuransi Candi Utama and PT Asuransi Multi Artha Guna Tbk against risks of fire, damages, theft and other possible risks with total insurance coverage amounting to Rp 17,746 and Rp 2,533 as of December 31, 2025 and 2024, respectively. The office units in Menara Batavia and City Center is insured joint insurance between the Subsidiary's property and other residents for a total sum insured of Rp 2,500,917 as of December 31, 2025 and 2024. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses of the investment properties insured.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

11. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Berdasarkan laporan hasil penilaian independen KJPP Asrori & Rekan pada tanggal 3 Februari 2026 dan 11 Februari 2025, nilai pasar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 777.640 dan Rp 757.307. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai atas aset tersebut.

Nilai wajar properti investasi ditentukan berdasarkan pendekatan pasar (*market approach*) dengan cara membandingkan properti yang sebanding yang sejenis dengan objek penilaian yang telah ditransaksikan atau ditawarkan dengan elemen perbandingan meliputi hak atas properti yang dialihkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, biaya yang dikeluarkan setelah transaksi, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan komponen selain real estat dalam penjualan.

Pengukuran nilai wajar untuk properti investasi termasuk dalam hierarki nilai wajar *level 2* berdasarkan *input-input* dalam teknik penilaian yang digunakan.

Pada tahun 2024, terdapat reklasifikasi persediaan tanah dan bangunan ke properti investasi (Catatan 6).

11. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

Based on independent appraiser's report of KJPP Asrori & Rekan dated February 3, 2026 and February 11, 2025, the market value of the investment properties as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 777,640 and Rp 757,307, respectively. The Group's management believes that there is no impairment in value on these assets.

The fair value of investment properties is determined based on market approach by comparing similar properties of the same type with appraised object which has been transacted or offered with comparison elements including rights of transferred properties, financing requirement, sales conditions, cost incurred after transaction, market condition, location, physical characteristic, economic characteristics, usage and others non real estate component within sales.

The fair value measurement for the investment properties is categorized as level 2 fair value based on the inputs to the valuation technique used.

In 2024, there are reclassification of land and building inventories to investment properties (Note 6).

12. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

12. RESTRICTED CASH

	<u>31 Desember/ December 31,</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Kas di bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	43.552	8.077	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	31.671	8.358	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	13.179	16.474	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	12.105	17.640	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.418	2.822	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	1.846	974	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.289	1.281	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	204	200	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	144	144	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	11	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	<u>106.408</u>	<u>55.981</u>	
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	530	203.260	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Total kas di bank	<u>106.938</u>	<u>259.241</u>	Total cash in banks

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

12. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA (Lanjutan)

12. RESTRICTED CASH (Continued)

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk	33.240	24.625	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	23.755	32.120	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	11.860	10.884	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	11.359	14.031	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	10.515	10.959	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	7.696	3.578	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.020	1.020	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	977	1.449	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	653	620	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	527	515	PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank KEB Hana Indonesia	468	716	PT Bank KEB Hana Indonesia
PT Bank Pan Indonesia Tbk	464	-	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	314	746	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	52	104	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	567	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Total deposito berjangka	102.900	101.934	Total time deposits
Total	209.838	361.175	Total
Dikurangi: Bagian jangka pendek	532	7.145	Less: Current portion
Bagian jangka panjang	209.306	354.030	Non-current portion

Kas yang dibatasi penggunaannya dipisahkan dari kas dan setara kas dikarenakan syarat dan kondisi membatasi Kelompok Usaha untuk mengakses saldo dari tiap rekening.

Restricted cash are separated from cash and cash equivalent due to the terms and conditions that prevent the Group from accessing the balance held in each accounts.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, bagian jangka pendek merepresentasikan dana yang dibatasi penggunaannya untuk pembayaran bunga dari pinjaman bank kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") (Catatan 14).

As of December 31, 2025 and 2024, current portion represents restricted funds to be used for repayment of interest of bank loan from PT Bank Mandiri (Persero) Tbk ("Bank Mandiri") (Note 14).

Kas di bank dan deposito berjangka bagian jangka panjang tersebut ditempatkan pada bank tertentu dan digunakan untuk kredit kepemilikan rumah yang diperoleh pelanggan Kelompok Usaha.

Non-current cash in bank and time deposits above were placed in certain banks and are used as housing loans obtained by the Group's customers.

Sebagian saldo kas di bank bagian jangka panjang di Bank Mandiri digunakan untuk menampung dana cadangan kewajiban bunga pinjaman Bank Mandiri sebesar Rp 39.423 dan Rp 196.119 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

Certain non-current cash in bank in Bank Mandiri is to accommodate reserve funds for interest liabilities for Bank Mandiri's loan amounting to Rp 39,423 and Rp 196,119 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

Kisaran tingkat bunga tahunan untuk deposito berjangka di atas adalah sebagai berikut:

The range of annual interest rates of the above time deposits are as follows:

	2025	2024	
Deposito berjangka			Time deposits
Rupiah			Rupiah
	2,00% - 4,00%	2,00% - 3,25%	

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

13. UANG MUKA	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Uang muka pembebasan tanah dan proyek	461.114	422.234	Advances for land acquisition and project
Uang muka kontraktor	9.258	5.864	Advances to contractors
Lain-lain	111.413	236.330	Others
Total	581.785	664.428	Total

14. UTANG JANGKA PANJANG	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
Senior Notes	3.087.279	2.957.663	Senior Notes
Pinjaman bank PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	1.403.013	Bank loans PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Rupiah			Rupiah
Pinjaman bank PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.335.512	-	Bank loans PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	143.545	118.763	PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	35.396	14.094	PT Bank OCBC NISP Tbk
Liabilitas sewa	4.789	4.647	Lease liabilities
Total	4.606.521	4.498.180	Total
Dikurangi: Bagian jangka pendek			Less: Current portion
Pinjaman bank	155.348	448.387	Bank loans
Liabilitas sewa	1.491	762	Lease liabilities
Utang jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek			Long-term debts net of current portion
Senior Notes	3.087.279	2.957.663	Senior Notes
Pinjaman bank	1.359.105	1.087.483	Bank loans
Liabilitas sewa	3.298	3.885	Lease liabilities

a. Senior Notes

a. Senior Notes

	31 Desember/ December 31, 2025			
	Pokok/ Principal	Beban pinjaman belum diamortisasi/ Unamortized debt issuance cost	Saldo/ Balance	
Guaranteed Senior Secured Notes due 2027	3.119.035	(31.756)	3.087.279	Guaranteed Senior Secured Notes due 2027
Senior Notes jangka panjang - bagian jangka pendek	-	-	-	Current portion of long-term Senior Notes
Senior Notes jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek	3.119.035	(31.756)	3.087.279	Long-term Senior Notes-net of current portion

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

a. Senior Notes (Lanjutan)

a. Senior Notes (Continued)

	31 Desember/ December 31, 2024			
	Pokok/ Principal	Beban pinjaman belum diamortisasi/ Unamortized debt issuance cost	Saldo/ Balance	
Guaranteed Senior Secured Notes due 2027	3.003.805	(46.142)	2.957.663	Guaranteed Senior Secured Notes due 2027
Senior Notes jangka panjang - bagian jangka pendek	-	-	-	Current portion of long-term Senior Notes
Senior Notes jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek	3.003.805	(46.142)	2.957.663	Long-term Senior Notes- net of current portion

Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 yang diterbitkan pada 15 Desember 2022 sebesar USD 185.856.000, memiliki tingkat bunga tetap sebesar 7,0% (tahun pertama), 7,5% (tahun kedua), 8,0% (tahun ketiga), 8,5% (tahun keempat), dan 9,0% (tahun kelima). Bunga dibayarkan setengah tahunan setiap tanggal 15 Juni dan 15 Desember setiap tahun dimulai pada tanggal 15 Juni 2023.

The Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 issued on December 15, 2022 amounting to USD 185,856,000, bear fixed interest rates of 7.0% (first anniversary), 7.5% (second anniversary), 8.0% (third anniversary), 8.5% (fourth anniversary), and 9.0% (fifth anniversary). The interest is payable semi-annually on June 15 and December 15 of each year commencing on June 15, 2023.

Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 dijamin tanpa syarat dan tidak dapat ditarik kembali oleh Entitas Anak tertentu (PT Grahabuana Cikarang, PT Jababeka Infrastruktur, PT Indocargomas Persada, PT Saranapratama Pengembangan Kota, PT Mercuagung Graha Realty, PT Banten West Java Tourism Development, PT Gerbang Teknologi Cikarang, PT Bekasi Power, PT Cikarang Inland Port, PT Padang Golf Cikarang, PT Metropark Condominium Indah, PT Karyamas Griya Utama, PT Patriamanunggal Jaya dan PT Jababeka Morotai).

The Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 are unconditionally and irrevocably guaranteed by certain Subsidiaries (PT Grahabuana Cikarang, PT Jababeka Infrastruktur, PT Indocargomas Persada, PT Saranapratama Pengembangan Kota, PT Mercuagung Graha Realty, PT Banten West Java Tourism Development, PT Gerbang Teknologi Cikarang, PT Bekasi Power, PT Cikarang Inland Port, PT Padang Golf Cikarang, PT Metropark Condominium Indah, PT Karyamas Griya Utama, PT Patriamanunggal Jaya and PT Jababeka Morotai).

Selain itu, Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 akan dijamin berdasarkan prioritas pertama (tunduk pada Hak Gadai Yang Diizinkan) oleh Hak Gadai atas Jaminan yang pada awalnya terdiri dari hipotek peringkat pertama atas bidang tanah dengan luas tidak kurang dari 300 hektar dan terletak baik di Desa Tanjungjaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Jawa Barat/Banten maupun di Desa Senang Sari, Kecamatan Pagelaran, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten ("Lokasi Jaminan") ("Agunan").

In addition, the Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 will be secured on a first priority basis (subject to any Permitted Lien) by Liens on the Collateral which shall initially consist of first ranking mortgages over land parcels measuring an area of not less than 300 hectares and located either in Tanjungjaya Village, Panimbang District, Pandeglang Regency, West Java/Banten Province or in Senang Sari Village, Pagelaran District, Pandeglang Regency, Banten Province (the "Collateral Locations") (the "Collateral").

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

a. Senior Notes (Lanjutan)

a. Senior Notes (Continued)

Pada tanggal 17 Februari 2023, Kelompok Usaha melalui PT Banten West Java Tourism Development (BWJ), Entitas Anak, menandatangani Akta Hak Tanggungan dengan Watiga Trust Ltd., sebagai agen penjamin. BWJ menyerahkan 6 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 3.017.414 meter persegi tanah yang sedang dikembangkan milik BWJ sebagai Jaminan. Akta Hak Tanggungan tersebut diaktakan pada tanggal 20 Februari 2023 berdasarkan Akta No. 1 oleh Nadya Chairina, SH, M.Kn.

On February 17, 2023, the Group through PT Banten West Java Tourism Development (BWJ), Subsidiary, executed a Deed of Mortgage with Watiga Trust Ltd., as collateral agent. BWJ submitted 6 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) with total area of 3,017,414 square meters of land under development owned by BWJ as Collateral. The Deed of Mortgage was notarized on February 20, 2023 based on Deed No. 1 by Nadya Chairina, SH, M.Kn.

Pada suatu saat, Kelompok Usaha mungkin, atas pilihannya sendiri, mengganti bidang tanah yang menjadi bagian dari Jaminan dengan bidang tanah lain yang terletak di Lokasi Jaminan, yang akan dijamin dengan hipotik peringkat pertama (hak tanggungan) untuk kepentingan pemegang *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027*, sepanjang luas tanah Agunan sekurang-kurangnya adalah Ukuran Agunan Minimum setiap saat.

At any point in time, the Group may, at its option, replace land parcels forming a part of the Collateral with other land parcels located in the Collateral Locations, which shall be secured by way of first ranking mortgages (hak tanggungan) in favor of the holders of *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027*, as long as the land area of the Collateral is at least the Minimum Collateral Size at all times.

Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 diterbitkan berdasarkan *indenture* antara Perusahaan, Bank of New York Mellon sebagai wali amanat dan Watiga Trust, Ltd. sebagai agen penjamin.

The *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* were issued under an *indenture* between the Company, The Bank of New York Mellon as the trustee and Watiga Trust, Ltd. as collateral agent.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* diberi peringkat "CCC+" oleh *Standard and Poor's* ("S&P") dan "B-" oleh Fitch. Peringkat tersebut mencerminkan penilaian lembaga pemeringkat atas kemungkinan pembayaran pokok dan bunga secara tepat waktu atas *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027*.

As of December 31, 2025 and 2024, the *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* have been rated "CCC+" by *Standard and Poor's* ("S&P") and rated "B-" by Fitch. The ratings reflect the rating agencies' assessments of the likelihood of timely payment of the principal and interest on the *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027*.

Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 tersebut terdaftar di *Singapore Exchange Securities Trading*.

The *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* is listed on the *Singapore Exchange Securities Trading*.

Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 membatasi Perusahaan dan Entitas Anak tertentu untuk, antara lain:

The *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* limit the ability of the Company and certain Subsidiaries to, among other things:

- Menambah utang dan menerbitkan saham preferen;
- Melakukan investasi atau membatasi pembayaran tertentu lainnya;
- Mengadakan perjanjian yang membatasi kemampuan Entitas Anak tertentu untuk membayar dividen dan mentransfer aset atau memberikan pinjaman antar-perusahaan;
- Menerbitkan atau menjual saham Entitas Anak tertentu;

- Incur additional indebtedness and issue preferred stock;
- Make investments or other specified restricted payments;
- Enter into an agreement that replaces the requirements of the Subsidiary to pay dividends and transfer assets or provide inter-company loans;
- Enter into agreements that restrict the issue or sell capital stock of restricted Subsidiaries;

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

a. Senior Notes (Lanjutan)

a. Senior Notes (Continued)

Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 membatasi Perusahaan dan Entitas Anak tertentu untuk, antara lain:

The Guaranteed Senior Secured Notes due 2027 limit the ability of the Company and certain Subsidiaries to, among other things:

- Memberikan jaminan Entitas Anak tertentu;
- Melakukan transaksi dengan pemegang saham atau afiliasi;
- Membuat hak gadai;
- Melakukan transaksi penjualan dan penyewaan kembali;
- Menjual aset;
- Menjalankan kegiatan usaha lain; dan
- Melakukan konsolidasi atau merger.

- Issue guarantees by restricted Subsidiaries;
- Enter into transactions with equity holders or affiliates;
- Create any liens;
- Enter into sale and leaseback transactions;
- Sell assets;
- Engage in different business activities; and
- Effect a consolidation or merger.

Selain itu, *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* juga mewajibkan Perusahaan untuk mengatur beberapa hal, antara lain:

In addition, *Guaranteed Senior Secured Notes due 2027* also require the Company to manage certain area, among other things:

- Keberadaan kantor perwakilan dimana *Senior Notes* terdaftar;
- Pemeliharaan asuransi; dan
- Pembelian kembali *Senior Notes* saat terjadi perubahan pengendalian.

- Existing agency office where *Senior Notes* are registered;
- Maintenance of insurance; and
- Offer to repurchase *Senior Notes* upon a change of control.

Perjanjian di atas tunduk pada sejumlah kualifikasi dan pengecualian penting.

These covenants stated above are subject to a number of important qualifications and exceptions.

Terkait dengan pengungkapan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ini, Kelompok Usaha telah memenuhi semua persyaratan tersebut di atas pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

In accordance with the disclosure within this notes to the consolidated financial statements, the Group has complied with all the above covenants as of December 31, 2025 and 2024.

b. Pinjaman Bank

b. Bank Loans

	31 Desember/ December 31, 2025			
	Pokok/ <i>Principal</i>	Beban pinjaman belum diamortisasi/ <i>Unamortized debt issuance cost</i>	Saldo/ <i>Balance</i>	
Pinjaman bank	1.519.556	(5.103)	1.514.453	Bank loans
Dikurangi: Bagian jangka pendek pinjaman bank jangka panjang	156.252	(904)	155.348	Less: Current portion of long term bank loan
Pinjaman bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek	<u>1.363.304</u>	<u>(4.199)</u>	<u>1.359.105</u>	Long-term bank loan - net of current portion

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

b. Pinjaman Bank (Lanjutan)

b. Bank Loans (Continued)

	31 Desember/ December 31, 2024			
	Pokok/ Principal	Beban pinjaman belum diamortisasi/ Unamortized debt issuance cost	Saldo/ Balance	
Pinjaman bank	1.546.313	(10.443)	1.535.870	Bank loans
Dikurangi: Bagian jangka pendek pinjaman bank jangka panjang	453.515	(5.128)	448.387	Less: Current portion of long term bank loan
Pinjaman bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek	<u>1.092.798</u>	<u>(5.315)</u>	<u>1.087.483</u>	Long-term bank loan - net of current portion

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Pada tanggal 10 Oktober 2022, Perusahaan dan PT Bekasi Power (BP), PT Grahabuana Cikarang (GBC) dan PT Jababeka Infrastruktur (JI), Entitas Anak, menandatangani Perjanjian Pinjaman Berjangka I ("Term Loan I") dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri) sebesar USD 100.000.000 untuk membiayai kembali *Guaranteed Senior Notes due 2023*. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 5,50% per tahun. Bunga dibayarkan setiap bulan dan pokok pinjaman diangsur hingga 5 Oktober 2027. Pinjaman ini dijamin dengan piutang JI dan 40 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah dan bangunan di Lapangan Golf Cikarang dan *Country Club* Jababeka dengan luas total seluas 764.102 meter persegi milik GBC.

Pada tanggal 27 Juni 2023, Perusahaan menandatangani Perjanjian Pinjaman Berjangka II ("Term Loan II") dengan Bank Mandiri sebesar USD 14.144.000 untuk mendanai belanja modal. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6% per tahun. Bunga dibayarkan setiap bulan dan pokok pinjaman diangsur hingga 5 Oktober 2027. Pinjaman ini dijamin dengan 4 SHGB atas tanah di Pandeglang seluas 97.340 meter persegi milik PT Tanjung Lesung Leisure Industry dan 1 SHGB atas tanah di Pandeglang seluas 66.744 meter persegi milik PT Banten West Java Tourism Development. Jaminan tersebut menjadi jaminan silang dengan *Term Loan I*. Sebagai akibatnya, *Term Loan I* diamendemen pada tanggal 27 Juni 2023.

Mulai bulan Juli 2024, terdapat amendemen pada bunga *Term Loan I* dan II sehingga masing-masing naik menjadi 5,75% dan 6,25% per tahun.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

On October 10, 2022, the Company and certain subsidiaries, PT Bekasi Power (BP), PT Grahabuana Cikarang (GBC) and PT Jababeka Infrastruktur (JI) executed a Term Loan Agreement I ("Term Loan I") with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Bank Mandiri) amounted to USD 100,000,000 to refinance the *Guaranteed Senior Notes due 2023*. The term loan is subject to 5.50% interest per annum. The interest is payable monthly and the principal is paid in installments until October 5, 2027. This loan is collateralized with accounts receivables of JI and 40 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) of the land and buildings on Cikarang Golf Course and Jababeka Country Club with total area of 764,102 square meters owned by GBC.

On June 27, 2023, the Company executed a Term Loan Agreement II ("Term Loan II") with Bank Mandiri to fund certain capital expenditure amounting to USD 14,144,000. The loan is subjected to 6% interest per annum. The interest is payable monthly and the principal is paid in installments until October 5, 2027. This loan is collateralized with 4 SHGB of land in Pandeglang with total area of 97,340 square meters owned by PT Tanjung Lesung Leisure Industry and 1 SHGB of land in Pandeglang with total area 66,744 square meters owned by PT Banten West Java Tourism Development. The collateral is cross-collateralized with *Term Loan I*. As a result, *Term Loan I* was amended on June 27, 2023.

Starting July 2024, there were amendments in interest rates on *Term Loan I* and II, thus increased to 5.75% and 6.25% per annum, respectively.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

b. Pinjaman Bank (Lanjutan)

b. Bank Loans (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Continued)

Pada tanggal 10 Juni 2025, pinjaman *Term Loan I* dan *II* di amandemen, dimana nilai sisa pinjaman dalam mata uang dolar Amerika Serikat dikonversi seluruhnya menjadi Rupiah, jangka waktu pinjaman menjadi 120 bulan sejak penandatanganan addendum atau maksimal sampai dengan 31 Mei 2035 (mana yang lebih dulu), dan suku bunga menjadi 7,5% per tahun. Sebagai akibat dari modifikasi substansial dari jangka waktu pinjaman, Kelompok Usaha mencatat amortisasi dari biaya penerbitan yang dipercepat yang dicatat pada beban keuangan sebesar Rp 6.860.

On June 10, 2025, *Term Loan I* and *II* were amended, whereby the remaining loan value in US dollars was converted entirely into Rupiah, the loan term became 120 months from the signing of the addendum or a maximum of May 31, 2035 (whichever comes first), and the interest rate became 7.5% per annum. As a result of the substantial modification of terms of the loan, the Group recorded accelerated amortization of issuance cost which recorded under financial expense amounting to Rp 6,860.

Berdasarkan amendemen pinjaman tersebut, Kelompok Usaha harus mematuhi ketentuan-ketentuan berikut:

Under the loan amendment, the Group should comply to the following covenants:

1. Rasio total aktiva lancar terhadap kewajiban lancar paling sedikit 100%;
2. Jumlah utang (tidak termasuk uang muka penjualan, jaminan dari pelanggan dan pendapatan yang diterima di muka) terhadap ekuitas (modal saham ditambah laba ditahan) dijaga paling tinggi 300%. Khusus untuk BP, leverage terjaga maksimal 300%, sejak bulan Desember 2028 sampai dengan lunas;
3. Rasio *debt service coverage* disesuaikan paling sedikit 120%; dan
4. Mempertahankan ekuitas positif.

1. Total current assets to current liabilities ratio shall be at least 100%;
2. Total debt (excluding sales advances, guarantees from customers and income received in advance) to equity (share capital plus retained earnings) ratio shall be maintained at a maximum of 300%; Specifically for BP, leverage is maintained at a maximum of 300%, from December 2028 until settlement;
3. Debt service coverage ratio adjusted shall be at least 120%; and
4. Maintain positive equity.

Per 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh persyaratan yang telah diberikan sehubungan dengan pinjaman bank tersebut telah dipenuhi oleh Kelompok Usaha. Ketentuan tersebut diuji pada setiap tiga bulan berakhir hingga jatuh tempo pinjaman.

As of December 31, 2025 and 2024, all the requirements that have been provided in relation to the bank loan has been fulfilled by the Group. These covenants are tested at the end of each quarter until maturity of the loan.

Total pokok pinjaman dari Bank Mandiri pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.339.508 dan USD 87.376.000 (satuan penuh) (setara dengan Rp 1.412.171).

Total outstanding loan principal from Bank Mandiri as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 1,339,508 and USD 87,376,000 (full amount) (equivalent to Rp 1,412,171), respectively.

PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk

PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk

Entitas Anak

Subsidiary

Pada tanggal 28 Februari 2024, PT Likuid Nusantara Gas (LNG), Entitas Anak, menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk (CCB Indonesia), berupa fasilitas Kredit Investasi dan *Non Revolving* sejumlah Rp 149.080. Tujuan dari pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan konstruksi sipil, *mechanical electrical*, mesin dan *isotank* untuk proyek *mini LNG Plant*. Pinjaman ini dikenakan suku bunga mengambang sebesar 10%. Perjanjian kredit memiliki biaya administrasi sebesar 0,1% *flat*, provisi sebesar 0,75% *flat*, dan biaya lain sesuai ketentuan yang berlaku di CCB Indonesia.

On February 28, 2024, PT Likuid Nusantara Gas (LNG), Subsidiary, entered into a loan agreement with PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk (CCB Indonesia), in the form of a *Investment Credit and Non Revolving* amounting to Rp 149,080. The purpose of this loan is for funding civil construction, *mechanical electrical*, machine and *isotank* for *mini LNG Plant* project. This loan bears floating interest for 10%. The loan agreement has administration fee of 0.1% *flat*, provision fee of 0.75% *flat* and other fees based on CCB Indonesia terms and policies.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

b. Pinjaman Bank (Lanjutan)

b. Bank Loans (Continued)

PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
(Lanjutan)

PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk
(Continued)

Entitas Anak

Subsidiary

Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 96 bulan sampai dengan 28 Februari 2032, termasuk *grace period* 12 bulan dihitung sejak tanggal akad kredit. Pinjaman ini dijamin dengan aset tetap dan infrastruktur milik LNG, serta *corporate guarantee* dari pemegang saham LNG yaitu PT Jababeka Infrastruktur dan PT Fortius Development Asia dengan proporsi masing-masing 60% dan 40%, serta gadai saham dan rekening LNG.

The term of this agreement is 96 months until February 28, 2032, including 12 months of grace period starting from the date of loan agreement. This loan is collateralized with LNG property, plant and equipment, and infrastructure, also the corporate guarantee from shareholders of LNG namely PT Jababeka Infrastruktur and PT Fortius Development Asia with proportion amounting to 60% and 40%, respectively and pledge of shares and account of LNG.

Pada tanggal 28 Februari 2025, perjanjian ini diamendemen untuk mengubah tujuan pinjaman yang semula untuk pembiayaan *isotank* menjadi pembiayaan untuk pekerjaan jasa dan pengadaan material tertentu untuk proyek *mini LNG Plant*; dan jaminan.

On February 28, 2025, this agreement was amended to change the purpose of the loan from funding isotanks to funding certain services and materials for mini LNG Plant project; as well as collateral.

Pada tanggal 3 Juni 2025, LNG dan CCB Indonesia sepakat untuk menambahkan fasilitas kredit *Revolving* berupa *Demand Loan* dan *Standby Letter of Credit* (SBLC) sejumlah masing-masing Rp 6.500 dan USD 1.701.000 (satuan penuh) dengan penambahan jaminan berupa piutang usaha dan *margin deposit*. Jangka waktu fasilitas tambahan adalah 1 tahun sampai dengan 3 Juni 2026 dengan bunga sebesar 10% per tahun.

On June 3, 2025, LNG and CCB Indonesia agreed to add Revolving credit facilities, i.e., Demand Loan and Standby Letter of Credit (SBLC) amounting to Rp 6,500 and USD 1,701,000 (full amount), respectively, with additional collateral of accounts receivable and margin deposits. The term of the additional facility is 1 year until June 3, 2026, with an interest rate of 10% per annum.

Berdasarkan perjanjian pinjaman, LNG harus menjaga rasio keuangan selama jangka waktu fasilitas sebagai berikut:

Under the loan agreements, LNG should maintain the financial ratio during the loan facility as follows:

1. *Debt Service Coverage Ratio*, minimum 1,2 kali, kecuali pada tahun pertama operasi;
2. *Debt to Equity Ratio*, maksimum 2,5 kali; dan
3. LNG sudah beroperasi 2 (dua) tahun dan *profit* sebagai syarat pembagian dividen.

1. *Debt Service Coverage Ratio*, minimum of 1.2 times, except for the first commissioning year;
2. *Debt to Equity Ratio*, maximum of 2.5 times; and
3. LNG has been operating for 2 (two) years and profit as a condition for dividend distribution.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, semua persyaratan yang telah ditetapkan terkait dengan utang bank jangka panjang telah dipenuhi oleh LNG. Ketentuan tersebut diuji pada setiap tiga bulan berakhir hingga jatuh tempo pinjaman.

As of December 31, 2025 and 2024, all the long-term bank loan requirements are fulfilled by LNG. These covenants are tested at the end of each quarter until maturity of the loan.

Pada tahun 2025 dan 2024, bunga pinjaman dan biaya penerbitan pinjaman Bank CCB Indonesia yang dikapitalisasi ke aset tetap adalah masing-masing sebesar Rp 14.024 dan Rp 401.

In 2025 and 2024, loan interest and bank loan issuance cost of CCB Indonesia capitalized to property, plant and equipment amounted to Rp 14,024 and Rp 401, respectively.

Total pokok pinjaman dari CCB Indonesia pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 144.652 dan Rp 120.048.

Total outstanding loan principal from CCB Indonesia as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 144,652 and Rp 120,048, respectively.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank (Lanjutan)

PT Bank OCBC NISP Tbk

Entitas Anak

Pada tanggal 12 Januari 2024, PT Jababeka Infrastruktur (JI), Entitas Anak, menandatangani perjanjian fasilitas kredit dengan PT Bank OCBC NISP Tbk (Bank OCBC NISP), berupa fasilitas *Term Loan* sejumlah Rp 45.000. Tujuan dari pinjaman ini untuk pembiayaan revitalisasi *Waste Water Treatment Plant (WWTP) I* di Kawasan Industri Jababeka. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7,75% flat selama 18 bulan pertama selama masa *grace period*. Setelah itu, berlaku bunga Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) dikurangi 0,25% dengan opsi pengurangan sampai dengan 0,75% selama program subsidi *sustainable financing* masih berlaku. Perjanjian kredit memiliki biaya administrasi sebesar 0,10% flat, dan provisi sebesar 0,50% flat. Jangka waktu perjanjian ini adalah selama 102 bulan termasuk *grace period* 18 bulan dihitung sejak tanggal pencairan pertama. Pinjaman ini dijamin dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) seluas 32.783 meter persegi yang seluruhnya atas nama JI dengan Hak Tanggungan senilai Rp 56.250.

Berdasarkan perjanjian pinjaman, JI harus memenuhi ketentuan-ketentuan berikut:

1. *Adjusted Debt to Equity Ratio*, maksimum sebesar 2,5 kali;
2. *Debt Service Coverage Ratio*, minimum 1,25 kali; dan
3. *Adjusted Current Ratio*, minimum sebesar 1 kali.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, semua persyaratan yang telah ditetapkan terkait dengan utang bank jangka panjang telah dipenuhi oleh JI. Ketentuan tersebut diuji pada setiap tiga bulan berakhir hingga jatuh tempo pinjaman.

Pada tahun 2025, bunga pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap adalah sebesar Rp 950 dan pada tahun 2024, bunga pinjaman dan biaya penerbitan pinjaman Bank OCBC NISP yang dikapitalisasi ke aset tetap adalah sebesar Rp 635.

Total pokok pinjaman dari Bank OCBC NISP pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah masing-masing sebesar Rp 35.396 dan Rp 14.094.

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

b. Bank Loans (Continued)

PT Bank OCBC NISP Tbk

Subsidiary

On January 12, 2024, PT Jababeka Infrastruktur (JI), a Subsidiary, entered into a credit facility agreement with PT Bank OCBC NISP Tbk (Bank OCBC NISP), in the form of a *Term Loan* facility amounting to Rp 45,000. The purpose of this loan is for funding the revitalization of *Waste Water Treatment Plant (WWTP) I* in Kawasan Industri Jababeka. This loan is subject to interest of 7.75% flat for the first 18 months within the *grace period*, subsequently, *Basic Lending Interest Rate (SBDK) - 0.25 %* with *deductional option* until *SBDK - 0.75 %* will start to effect as long as *sustainable financing* subsidy is still available. The loan agreement has administration fee of 0.10% flat, and provision fee of 0.50% flat. The term of this agreement is 102 months including 18 months of *grace period* starting from the first drawdown date. This loan is collateralized with Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) with total area of 32,783 square meters under the name of JI with "Hak Tanggungan" amounting to Rp 56,250.

Under the loan agreements, JI should comply to the following covenants:

1. *Adjusted Debt to Equity Ratio*, maximum of 2.5 times;
2. *Debt Service Coverage Ratio*, minimum of 1.25 times; and
3. *Adjusted Current Ratio* minimum of 1 time.

As of December 31, 2025 and 2024, all the long-term bank loan requirements are fulfilled by JI. These covenants are tested at the end of each quarter until maturity of the loan.

In 2025, loan interest capitalized to property, plant and equipment amounted to Rp 950 and in 2024, loan interest and bank loan issuance cost of Bank OCBC NISP capitalized to property, plant and equipment amounted to Rp 635.

Total outstanding loan principal from Bank OCBC NISP as of December 31, 2025 and 2024 amounted to Rp 35,396 and Rp 14,094.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank (Lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Entitas Anak

Pada tanggal 3 Mei 2017, PT Jababeka PP Properti (JPP), Entitas Anak, memperoleh pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) sebagai Pinjaman Kredit (Kredit Konstruksi BTN) dengan total fasilitas sebesar Rp 130.000. Fasilitas pinjaman memiliki jangka waktu 5 tahun setelah tanggal perjanjian. Tingkat bunga pinjaman efektif sebesar 10,50% per tahun (bunga dapat disesuaikan), kecuali dinyatakan lain oleh BTN dari waktu ke waktu.

Pinjaman ini sudah dilunasi sepenuhnya pada bulan Maret 2024.

c. Liabilitas Sewa

Kelompok Usaha memiliki beberapa sewa kendaraan, mesin, bangunan dan tanah. Pergerakan liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Liabilitas sewa, saldo awal	4.647	12.570	Lease liabilities, beginning
Penambahan	1.250	1.738	Additions
Pembayaran	(1.108)	(9.661)	Payments
Liabilitas sewa, saldo akhir	<u>4.789</u>	<u>4.647</u>	Lease liabilities, ending
Dikurangi:			Less:
Bagian jangka pendek	<u>1.491</u>	<u>762</u>	Short term portion
Bagian jangka panjang	<u><u>3.298</u></u>	<u><u>3.885</u></u>	Long term portion

Rincian aset hak-guna (ROU) pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Details of right-of-use (ROU) assets as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

	<u>2025</u>				
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deduction</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Nilai perolehan					Cost
Tanah	5.132	695	-	5.827	Land
Kendaraan	1.738	322	-	2.060	Vehicles
Bangunan	-	233	-	233	Building
Total	<u>6.870</u>	<u>1.250</u>	<u>-</u>	<u>8.120</u>	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Tanah	1.940	911	-	2.851	Land
Kendaraan	197	519	-	716	Vehicles
Bangunan	-	6	-	6	Building
Total	<u>2.137</u>	<u>1.436</u>	<u>-</u>	<u>3.573</u>	Total
Nilai buku neto	<u><u>4.733</u></u>			<u><u>4.547</u></u>	Net book value

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

b. Bank Loans (Continued)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Subsidiary

On May 3, 2017, PT Jababeka PP Properti (JPP), a Subsidiary, obtained Credit Loan (Construction Credit BTN) from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) with total facility amounting to Rp 130,000. The loan facility has a term of 5 years after the date of the agreement. The effective interest rate of the loan is 10.50% per annum (adjustable rate), unless otherwise determined by BTN from time to time.

This loan was fully paid in March 2024.

c. Lease Liabilities

The Group has several leases of vehicles, machine, building and land. The movement of lease liabilities is as follows:

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

14. UTANG JANGKA PANJANG (Lanjutan)

14. LONG-TERM DEBTS (Continued)

c. Liabilitas Sewa (Lanjutan)

c. Lease Liabilities (Continued)

Rincian aset hak-guna (ROU) pada tanggal 31 Desember
2025 dan 2024 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Details of right-of-use (ROU) assets as of
December 31, 2025 and 2024 are as follows:
(Continued)

	2024				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance	
Nilai perolehan					Cost
Tanah	5.132	-	-	5.132	Land
Kendaraan	1.043	1.738	1.043	1.738	Vehicles
Bangunan	38.513	-	38.513	-	Buildings
Total	44.688	1.738	39.556	6.870	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Tanah	1.373	567	-	1.940	Land
Kendaraan	278	371	452	197	Vehicles
Bangunan	32.094	6.419	38.513	-	Buildings
Total	33.745	7.357	38.965	2.137	Total
Nilai buku neto	10.943			4.733	Net book value

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain
termasuk menyajikan jumlah yang berkaitan dengan
sewa:

The consolidated statement of profit or loss and
other comprehensive income include the following
amounts relating to leases:

	2025	2024	
Beban penyusutan aset hak-guna			Depreciation expense of ROU Assets
Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	910	567	Cost of sales and service revenue
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	526	6.790	General and administrative expenses (Note 29)
Total	1.436	7.357	Total
Beban bunga	375	391	Interest expense
Beban sewa jangka pendek (Catatan 29)	8.051	10.136	Expenses related to short-term lease (Note 29)

Beban bunga disajikan sebagai beban keuangan pada
laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain
konsolidasian.

Interest expense is shown under financial expenses
in the consolidated statement of profit or loss and
other comprehensive income.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

15. UTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Kontraktor	97.317	98.048
Pemasok	52.971	45.207
Lain-lain	1.370	132
Total	<u>151.658</u>	<u>143.387</u>

Analisis umur utang usaha kepada pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sampai dengan 1 bulan	74.815	81.293
> 1 bulan - 3 bulan	13.537	13.048
> 3 bulan - 6 bulan	15.099	8.932
> 6 bulan	48.207	40.114
Total	<u>151.658</u>	<u>143.387</u>

Seluruh utang usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah dalam mata uang Rupiah.

15. TRADE PAYABLES TO THIRD PARTIES

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Contractors	97.317	98.048
Suppliers	52.971	45.207
Others	1.370	132
Total	<u>151.658</u>	<u>143.387</u>

The aging analysis of the trade payables to third parties is as follows:

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Until 1 month	74.815	81.293
> 1 month - 3 months	13.537	13.048
> 3 months - 6 months	15.099	8.932
> 6 months	48.207	40.114
Total	<u>151.658</u>	<u>143.387</u>

All trade payables as of December 31, 2025 and 2024 are in Rupiah currency.

16. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terutama terdiri atas utang biaya balik nama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Jual Beli (AJB), *service charge*, Jamsostek dan lain-lain. Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo utang lain-lain masing-masing sebesar Rp 139.096 dan Rp 163.228.

16. OTHER PAYABLES

This account mainly consists of payable fee Land Certificate Issuer Office (PPAT) and Deed of Sales and Purchase (AJB), *service charge*, Jamsostek payable and others. As of December 31, 2025 and 2024, outstanding balance of other payables amounted to Rp 139,096 and Rp 163,228 respectively.

17. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pajak Pertambahan Nilai - Masukan	63.171	68.201
Pajak penghasilan - Pasal 4(2)	3.180	3.328
Pajak penghasilan - Pasal 21	1.555	220
Total	<u>67.906</u>	<u>71.749</u>

b. Taksiran tagihan restitusi pajak penghasilan

Akun ini merupakan taksiran tagihan restitusi pajak penghasilan atas lebih bayar pajak penghasilan dan dari deposit untuk ketetapan pajak dalam pengajuan keberatan atau banding dari Entitas Anak sebesar Rp 52.778 dan Rp 72.986 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

17. TAXATION

a. Prepaid taxes

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Value Added Tax - In	63.171	68.201
Income tax - Article 4(2)	3.180	3.328
Income tax - Article 21	1.555	220
Total	<u>67.906</u>	<u>71.749</u>

b. Estimated claims for income tax refund

This account consists of estimated claims for income tax refund from overpayment of corporate income tax and deposits for tax assessments under objection or appeal from Subsidiaries amounting to Rp 52,778 and Rp 72,986 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Surat Pajak

Perusahaan

Pada tahun 2020, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) pajak penghasilan (PPH) pasal 26 tahun 2018 sebesar Rp 25.176. Pada tahun 2021, Perusahaan melakukan keberatan pajak untuk SKPKB tersebut kepada Kantor Pajak.

Pada tahun 2022, Kantor Pajak menolak keberatan terkait kurang bayar PPh 26 tahun 2018 sebesar Rp 25.176. Perusahaan kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Pajak. Pada bulan Mei 2024, Perusahaan menerima hasil banding tersebut, dimana banding tersebut diterima sepenuhnya oleh Pengadilan Pajak. Kemudian pada bulan September 2024, Kantor Pajak mengajukan Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung terkait keputusan dari Pengadilan Pajak tersebut. Pada bulan Agustus 2025, Perusahaan menerima keputusan bahwa PK yang diajukan oleh Kantor Pajak tersebut tidak dikabulkan oleh Mahkamah Agung.

Entitas Anak

PT Kawasan Industri Kendal

Berdasarkan PP No. 12 tahun 2020 dan PMK No. 237/PMK.010/2020 (yang selanjutnya diubah menjadi PMK No.33/PMK.010/2021), penjualan dan/atau sewa tanah dan/atau bangunan di Kawasan Ekonomi Khusus tidak dipungut pajak penghasilan. Pada tahun 2025 dan 2024, PT Kawasan Industri Kendal (KIK) mengajukan pengembalian pajak penghasilan yang sudah dibayar atas transaksi-transaksi terkait tersebut ke Kantor Pajak. Kantor Pajak telah menyetujui pengembalian pajak sebesar Rp 24.371 di tahun 2025 dan Rp 22.898 di tahun 2024 yang dicatat KIK sebagai pendapatan lain-lain.

PT Bekasi Power

Pada tahun 2024, BP menerima SKPLB untuk tahun 2022 atas PPh Badan sejumlah Rp 5.711. Dari pernyataan restitusi pajak tersebut, sebagian digunakan sebagai kompensasi SKPKB PPh Pasal 21 dan 23 tahun 2022 total sebesar Rp 6. Kelebihan PPh Badan sebesar Rp 5.705 tersebut telah diterima di bulan Mei 2024.

17. TAXATION (Continued)

c. Tax Letters

The Company

In 2020, the Company received a Tax Underpayment Assessment Letter (SKPKB) for year 2018 income tax (PPH) article 26 amounting to Rp 25,176. In 2021, the Company filed for objection on the said SKPKB to the Tax Office.

In 2022, the Tax Office rejected the objection related to underpayment of PPh 26 year 2018 amounting to Rp 25,176. The Company then appealed to the Tax Court. In May 2024, the Company received the results of the appeal, where the appeal was fully accepted by the Tax Court. Then, in September 2024, the Tax Office submitted Tax Reconsideration on the decision of the Tax Court to the Supreme Court. In August 2025, the Company received a decision that the Tax Reconsideration filed by the Tax Office was not granted by the Supreme Court.

Subsidiaries

PT Kawasan Industri Kendal

Under PP No. 12 of 2020 and PMK No. 237/PMK.010/2020 (which was subsequently amended in PMK No.33/PMK.010/2021), the sale and/or lease of land and/or building in the Special Economic Zone are not subject to income tax. In 2025 and 2024, KIK submitted a refund of income tax paid on these related transactions to the Tax Office. The Tax Office has approved the tax refund amounting to Rp 24,371 in 2025 and Rp 22,898 in 2024, which KIK recorded as other income.

PT Bekasi Power

In 2024, BP received SKPLB for Corporate Income Tax year 2022 which amounted to Rp 5,711. From the statement of tax refund, some were used as a compensation for SKPKB of income tax article 21 and 23 of the year 2022 totally amounting to Rp 6. The overpayment of Corporate Income Tax amounting to Rp 5,705 has been received in May 2024.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Surat Pajak (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Cikarang Inland Port

Pada tahun 2019, CIP melaporkan Surat Pemberitahuan Tahunan Lebih Bayar (SPT LB) PPh Badan sebesar Rp 4.665. Pada tahun 2021, hasil pemeriksaan pajak atas SPT LB PPh badan 2019 adalah SKPLB sebesar Rp 4.507. Selisih antara SPT LB dan SKPLB PPh Badan diakui sebagai beban di tahun 2021. Lebih bayar pada SKPLB PPh Badan 2019 sebesar Rp 4.507 tersebut diatas oleh kantor pajak dikompensasikan dengan STP PPN 2016-2017 sebesar Rp 3.537, sehingga tersisa lebih bayar sebesar Rp 970 yang kemudian dikompensasikan kembali untuk SKPKB PPN 2019 dan dicatat sebagai beban pada tahun 2021. CIP mengajukan banding untuk STP PPN 2016-2017 sebesar Rp 3.537. Pada tahun 2023, CIP menerima hasil banding tersebut, dimana banding tersebut diterima sepenuhnya oleh Pengadilan Pajak. STP PPN 2016-2017 oleh Kantor Pajak diperhitungkan dengan STP PPN 2020 yang bandingnya dibuat oleh CIP ditolak sebesar Rp 364. Sisanya sebesar Rp 3.173, telah diterima oleh CIP di tahun 2024.

Pada tahun 2022, CIP juga menerima SKPKB PPh pasal 23, 26, PPN dan STP PPN 2020 sebesar Rp 13.627 dan SKPLB PPh Badan 2020 sebesar Rp 2.705. Lebih bayar pada SKPLB PPh Badan 2020 sebesar Rp 2.705 tersebut diatas oleh kantor pajak diperhitungkan dengan SKPKB PPh pasal 23, 26, PPN yang disetujui dan STP PPN 2020 sebesar Rp 1.349. Sisa lebih bayar sebesar Rp 1.356 telah diterima oleh CIP di tahun 2022. Pada tahun 2022, CIP mengajukan surat keberatan atas SKPKB PPN yang tidak disetujui untuk tahun fiskal 2020 dan STP PPN 2020 berjumlah sebesar Rp 13.159, atas:

- SKPKB PPN 2020 yang tidak disetujui sebesar Rp 12.278; dan
- STP PPN 2020 yang telah dibayar dengan kompensasi SKPLB PPh Badan 2020 tersebut sebesar Rp 881.

Pada tahun 2023, Kantor Pajak menolak keberatan tersebut dan kemudian CIP mengajukan banding ke Pengadilan Pajak. Pada tahun 2024, keputusan Pengadilan Pajak atas permohonan banding CIP adalah mengabulkan sebagian permohonan banding, yaitu sebesar Rp 12.795 dan menolak sebesar Rp 364. Jumlah yang ditolak tersebut telah diakui sebagai beban di tahun 2024.

17. TAXATION (Continued)

c. Tax Letters (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Cikarang Inland Port

In 2019, CIP has submitted an Annual Tax Overpayment Notification Letter (SPT LB) of Corporate Income Tax amounting to Rp 4,665. In 2021, the result of the tax audit related to the SPT LB of the 2019 Corporate Income Tax was an SKPLB amounting to Rp 4,507. The difference between the SPT LB and SKPLB of Corporate Income Tax was recorded to expense in 2021. The overpayment of SKPLB 2019 Corporate Income Tax amounting to Rp 4,507 were compensated with STP 2016-2017 VAT amounting to Rp 3,537 and resulting in an overpayment amounting to Rp 970 in which was compensated for SKPKB VAT 2019 and recorded as an expense in 2021. CIP made an appeal for The STP 2016-2017 VAT amounting to Rp 3,537. In 2023, CIP received the result of the appeal, where the Tax Court fully granted the appeal. The STP 2016-2017 VAT by the Tax Office was compensated with the STP VAT for year 2020 which was appeal initiated by CIP was rejected in the amount of Rp 364. The remaining amount of Rp 3,173, was received by CIP in 2024.

In 2022, CIP also received SKPKB of income tax article 23, 26, VAT and STP VAT for year 2020 amounting to a total of Rp 13,627 and SKPLB of Corporate Income Tax year 2020 amounting to Rp 2,705. The overpayment SKPLB Corporate Income Tax year 2020 amounting to Rp 2,705 was compensated with SKPKB of income tax article 23, 26, agreed VAT and STP VAT 2020 amounting to a total of Rp 1,349. The remaining overpayment of Rp 1,356 was received by CIP in 2022. In 2022, CIP filed for objection on disagreed SKPKB VAT for fiscal year 2020 and STP VAT 2020 amounting to a total of Rp 13,159, consisting of:

- The disagreed SKPKB VAT for fiscal year 2020 amounting to Rp 12,278; and
- STP VAT 2020 that has been paid with the compensation of SKPLB corporate Income tax for year 2020 amounting to Rp 881.

In 2023, the Tax Office rejected the objection, and then CIP filed an appeal to the Tax Court. In 2024, the Tax Court's decision on CIP's appeal was to partially grant the appeal amounting to Rp 12,795 and reject amounting to Rp 364. The rejected amount was recognized as expense in 2024.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Surat Pajak (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Jababeka Infrastruktur

Tahun pajak 2016

Pada tahun 2018, PT Jababeka Infrastruktur (JI) menerima SKPKB atas pajak penghasilan badan, Pajak Pertambahan Nilai (PPN), pajak penghasilan (pasal 21, 23 dan 26) dan pajak final (pasal 4(2)) tahun 2016 sejumlah Rp 191.072.

Pada tahun 2019, JI membayar SKPKB tahun 2016 tersebut sebesar Rp 173 dan mengajukan keberatan untuk sisa SKPKB tersebut sebesar Rp 190.899. Pembayaran tersebut dicatat sebagai beban pajak pada laporan keuangan konsolidasian.

Pada tahun 2020, Kantor Pajak menolak keberatan tersebut. Sehingga, JI mengajukan banding sejumlah Rp 190.899. Pada tahun 2022, JI menerima hasil banding terkait SKPKB tersebut, dimana banding tersebut diterima sepenuhnya oleh Pengadilan Pajak.

Pada bulan Januari 2023, Kantor Pajak mengajukan 3 Peninjauan Kembali (PK) atas SKPKB tersebut sebesar Rp 97.860 kepada Mahkamah Agung. Pada bulan Agustus 2024, JI menerima keputusan bahwa satu dari tiga PK yang diajukan oleh Kantor Pajak sebesar Rp 46.518 tidak dikabulkan oleh Mahkamah Agung.

Pada bulan September 2024, JI menerima keputusan bahwa satu peninjauan kembali sebesar Rp 25.624 dikabulkan oleh Mahkamah Agung. Hasil surat keputusan tersebut dicatat sebagai beban lain-lain pada laporan keuangan konsolidasian pada tahun 2024.

Pada bulan Juli 2025, JI telah menerima keputusan atas sisa satu PK sebesar Rp 25.718 dikabulkan oleh Mahkamah Agung. Hasil surat keputusan tersebut dicatat sebagai beban lain-lain pada laporan keuangan konsolidasian pada tahun 2025.

Tahun pajak 2018

Pada tahun 2020, JI menerima SKPKB atas pajak penghasilan badan dan pajak penghasilan 26 tahun 2018 sejumlah Rp 67.014. JI mengajukan keberatan atas SKPKB tersebut. Pada tahun 2021, JI menerima surat keputusan Direktur Jendral Pajak bahwa keberatan tersebut ditolak. Sehingga, JI mengajukan banding.

Pada tahun 2022, JI menerima hasil banding terkait SKPKB tersebut, dimana banding tersebut diterima sepenuhnya oleh Pengadilan Pajak.

17. TAXATION (Continued)

c. Tax Letters (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Jababeka Infrastruktur

Fiscal year 2016

In 2018, PT Jababeka Infrastruktur (JI) received a SKPKB for corporate income tax, Value Added Tax (VAT), income tax (articles 21, 23 and 26) and final tax (article 4(2)) year 2016 which amounted to Rp 191,072.

In 2019, JI paid Rp 173 on the SKPKB year 2016 and filed for objection on the remaining SKPKB amounting to Rp 190,899. The payment was recorded as tax expense in the consolidated financial statements.

In 2020, the Tax Office rejected the objection. Hence, JI filed an appeal amounting to Rp 190,899. In 2022, JI received the result of the appeal related to that SKPKB, where the Tax Court fully granted that appeal.

In January 2023, the Tax Office filed 3 Tax Reconsideration of the said SKPKB amounting to Rp 97,860 to the Supreme Court. In August 2024, JI received a decision that one of the three Tax Reconsideration filed by the Tax Office amounting to Rp 46,518 was not granted by the Supreme Court.

In September 2024, JI received decision letter that one Tax Reconsideration amounting to Rp 25,624 was granted by Supreme Court. The related decision letter was expensed in 2024 consolidated financial statements.

In July 2025, JI received decision letter that the remaining Tax Reconsideration amounting to Rp 25,718 was granted by Supreme Court. The related decision letter was expensed in 2025 consolidated financial statements.

Fiscal year 2018

In 2020, JI received a SKPKB for corporate income tax and income tax article 26 year 2018 amounted to Rp 67,014. JI filed an objection for the related SKPKB. In 2021, JI received the decision letter of Director General of Taxes that the objection was rejected. Hence, JI filed an appeal.

In 2022, JI received the result of the appeal related to that SKPKB, where the Tax Court fully granted the appeal.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Surat Pajak (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Jababeka Infrastruktur (Lanjutan)

Tahun pajak 2018 (Lanjutan)

Pada bulan Desember 2022, Kantor Pajak mengajukan PK atas SKPKB pajak penghasilan pasal 26 tahun 2018 sebesar Rp 38.393 ke Mahkamah Agung. Pada bulan Juli 2024, JI menerima keputusan bahwa PK yang diajukan oleh Kantor Pajak tersebut tidak dikabulkan oleh Mahkamah Agung.

Tahun pajak 2020

Pada tahun 2022, JI menerima SKPKB PPh Badan, PPN, PPh 21 dan PPh 23 atas hasil pemeriksaan pajak tahun 2020 sejumlah Rp 34.112. JI kemudian membayar SKPKB tersebut sebesar Rp 818 yang kemudian dicatat sebagai beban pada tahun 2022 dan mengajukan surat keberatan sebesar Rp 33.294. Pada tahun 2023, Kantor Pajak mengabulkan keberatan atas SKPKB PPh 21 sebesar Rp 107 dan menolak keberatan atas SKPKB PPh Badan. Sehingga JI kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Pajak sebesar Rp 33.187.

Pada tahun 2025, JI menerima hasil banding terkait SKPKB tersebut, di mana PPh Badan atas tahun pajak 2020 menjadi lebih bayar sebesar Rp 12.972 dan telah diterima di bulan April 2025.

Tahun pajak 2021

Pada tahun 2023, JI menerima SKPKB PPh Badan, PPh 21, PPh 23, PPh 4(2) dan PPN atas hasil pemeriksaan pajak tahun 2021 sejumlah Rp 19.123. JI melakukan pembayaran sejumlah Rp 1.027 dan pembayaran tersebut telah dicatat sebagai beban pada tahun 2023. Dengan demikian, JI mengajukan keberatan atas SKPKB PPh Badan dan PPN sejumlah Rp 18.096.

Pada Juli 2024, JI menerima hasil keberatan terkait:

- SKPKB PPh Badan tahun 2021 di mana jumlah kurang bayar di tahun 2021 menjadi lebih bayar sebesar Rp 17.177. JI telah menerima pengembalian pajak tersebut di bulan Agustus tahun 2024. JI mengajukan banding atas hasil keberatan tersebut sebesar Rp 3.035 pada bulan Oktober 2024. Pada Desember 2025, JI menerima hasil banding, bahwa banding diterima sepenuhnya oleh Pengadilan Pajak. JI telah menerima pengembalian pajak tersebut pada 4 Februari 2026.

17. TAXATION (Continued)

c. Tax Letters (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Jababeka Infrastruktur (Continued)

Fiscal year 2018 (Continued)

In December 2022, the Tax Office filed Tax Reconsideration of SKPKB for income tax article 26 year 2018 amounting to Rp 38,393 to the Supreme Court. In July 2024, JI received a decision that the Tax Reconsideration filed by the Tax Office were not granted by the Supreme Court.

Fiscal year 2020

In 2022, JI received an SKPKB for Corporate Income Tax, VAT, Income Tax Article 21 and 23 from the result of tax audit year 2020 amounting to Rp 34,112. JI then paid the SKPKB amounting to Rp 818 in which recorded as an expense in 2022 and filed an objection letter amounted to Rp 33,294. In 2023, the Tax Office granted the objection of SKPKB income tax article 21 amounting to Rp 107 and rejected the objection of SKPKB for corporate income tax. Hence JI filed an appeal to the Tax Court amounting to Rp 33,187.

In 2025, JI received the result of the appeal related to that SKPKB, where the initial underpayment assessment in 2020 resulted to an overpayment of Rp 12.972 and has been received in April 2025.

Fiscal year 2021

In 2023, JI received a SKPKB for Corporate Income Tax, Income Tax Article 21, 23, 4(2) and VAT from the result of tax audit year 2021 amounting to Rp 19,123. JI made a payment amounting to Rp 1,027 and the payment were recorded as an expense in 2023. Therefore, JI filed an objection letter for SKPKB for Corporate Income Tax and VAT amounting to Rp 18,096.

In July 2024, JI received the result of the objection related to:

- SKPKB for corporate income tax year 2021 where the initial underpayment assessment in 2021 resulted to an overpayment of Rp 17,177. JI received the tax refund in August 2024. In October 2024, JI filed an appeal for the said objection result amounting to Rp 3,035. In December 2025, JI received the result of tax appeal, where the Tax Court fully granted the appeal. JI received the tax refund in February 4, 2026.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Surat Pajak (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Jababeka Infrastruktur (Lanjutan)

Tahun pajak 2021 (Lanjutan)

Pada Juli 2024, JI menerima hasil keberatan terkait:
(Lanjutan)

- Keberatan atas SKPKB PPN tahun 2021 dikabulkan seluruhnya yaitu sebesar Rp 1.993.

Tahun pajak 2022

Pada tahun 2024, JI menerima SKPLB PPh Badan tahun 2022 sebesar Rp 4.435 dan SKPKB atas PPh 21, PPh 23 dan PPh 4 (2) dan PPN tahun 2022 sebesar Rp 713. SKPKB PPN tersebut sebesar Rp 462 dikompensasikan dengan SKPLB PPh Badan dan sisa SKPKB tersebut telah dibayar oleh JI dan dicatat sebagai beban di 2024. Sisa SKPLB untuk pajak penghasilan badan sebesar Rp 3.973 telah diterima oleh JI di 2024.

JI tidak menyetujui SKPLB PPh Badan Tahun 2022 tersebut, sehingga pada bulan Oktober 2024, JI mengajukan keberatan atas ketetapan pajak tersebut. Pada bulan Agustus 2025, Kantor Pajak mengabulkan sebagian keberatan atas SKPLB PPh Badan tersebut menjadi lebih bayar sebesar Rp 23.580 dan telah diterima JI pada bulan September 2025, sedangkan selisihnya Rp 1.033 dicatat sebagai beban. Namun, pada surat Keputusan keberatan, terdapat perbedaan nilai penghasilan neto fiskal yang mempengaruhi kompensasi kerugian fiskal pada Tahun Pajak 2023 dan 2024. Selanjutnya, JI mengajukan banding atas selisih tersebut pada November 2025.

Sampai dengan tanggal persetujuan dan pengesahan untuk penerbitan laporan keuangan konsolidasian, JI masih dalam proses banding.

Tahun pajak 2023

Pada bulan April 2025, JI menerima SKPKB PPh Badan, PPh (pasal 21, 23, dan 4 (2)) dan PPN tahun 2023 sejumlah Rp 31.056. JI melakukan pembayaran atas SKPKB tersebut dan mengajukan keberatan atas SKPKB PPh Badan sebesar Rp 30.650. Sampai dengan tanggal persetujuan dan pengesahan untuk penerbitan laporan keuangan konsolidasian, JI masih dalam proses keberatan.

17. TAXATION (Continued)

c. Tax Letters (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Jababeka Infrastruktur (Continued)

Fiscal year 2021 (Continued)

In July 2024, JI received the result of the objection related to: (Continued)

- SKPKB for VAT year 2021 was fully granted amounting to Rp 1,993.

Fiscal year 2022

In 2024, JI received SKPLB for Corporate Income Tax year 2022 amounting to Rp 4,435 and SKPKB for income tax (article 21, 23 and 4 (2)) and VAT year 2022 amounting to Rp 713. The said SKPKB VAT amounting to Rp 462 was compensated to SKPLB for Corporate Income Tax year 2022 and the remaining amount was paid and all the SKPKB was recorded as an expense in 2024. The remaining of the SKPLB for corporate income tax amounting to Rp 3,973 was received by JI in 2024.

JI disagreed with the SKPLB of Corporate Income Tax 2022, therefore in October 2024, JI filed an objection for the tax assessment. In August 2025, the Tax Office partially granted the objection of SKPLB for Corporate Income Tax, resulted an overpayment of Rp 23,580 and received by JI in September 2025, whereas, the difference of Rp 1,033 was recorded as an expense. However, there was a difference of fiscal net income in the objection decision letter affecting the fiscal loss compensation for Fiscal Year 2023 and 2024. Furthermore, JI filed an appeal for the difference in November 2025.

As of the date of approval and authorization for issuance of these consolidated financial statements, JI is in the appeal process.

Fiscal year 2023

In April 2025, JI received a SKPKB for Corporate Income Tax, income tax (article 21, 23 and 4 (2)) and VAT year 2023 amounting to Rp 31,056. JI paid the said SKPKB and filed an objection for the SKPKB for Corporate Income Tax amounting to Rp 30,650. As of the date of approval and authorization for issuance of these consolidated financial statements, JI is in the objection process.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Surat Pajak (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Nusantara Gas Energi

Pada tahun 2025, PT Nusantara Gas Energi (NGE) menerima SKPLB untuk tahun 2023 atas PPh Badan sejumlah Rp 301. Kelebihan PPh Badan tersebut telah diterima di bulan Juni 2025.

d. Utang pajak

	31 Desember/ December 31,	
	2025	2024
Pajak final		
Konstruksi	-	14
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan	244	248
Persewaan tanah dan bangunan	3	67
Entitas Anak	9.344	9.094
Subtotal	9.591	9.423
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	18.019	3.370
Pasal 23	884	956
Pasal 25	1.245	742
Pasal 26	12.989	80
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	7.632	6.518
Pajak Pembangunan 1	1.378	1.035
Pajak Penghasilan Badan	76.609	23.258
Subtotal	118.756	35.959
Total	128.347	45.382

e. Perhitungan Pajak

Beban pajak penghasilan kini

	2025	
	2025	2024
Perusahaan	5.753	6.240
Entitas Anak	99.565	50.501
Total	105.318	56.741

Kelompok Usaha menyampaikan pajak tahunan atas perhitungan sendiri ("Self assessment") sesuai dengan perubahan terakhir atas Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2008. Kantor Pajak dapat menetapkan atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

17. TAXATION (Continued)

c. Tax Letters (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Nusantara Gas Energi

In 2025, PT Nusantara Gas Energi (NGE) received SKPLB for Corporate Income Tax year 2023 which amounted to Rp 301. The overpayment of Corporate Income Tax was received in June 2025.

d. Taxes payable

	31 Desember/ December 31,	
	2025	2024
Pajak final		
Konstruksi	-	14
Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan	244	248
Persewaan tanah dan bangunan	3	67
Entitas Anak	9.344	9.094
Subtotal	9.591	9.423
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	18.019	3.370
Pasal 23	884	956
Pasal 25	1.245	742
Pasal 26	12.989	80
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	7.632	6.518
Pajak Pembangunan 1	1.378	1.035
Pajak Penghasilan Badan	76.609	23.258
Subtotal	118.756	35.959
Total	128.347	45.382

e. Fiscal computation

Current income tax expense

	2025	
	2025	2024
Perusahaan	5.753	6.240
Entitas Anak	99.565	50.501
Total	105.318	56.741

The Group submits an annual tax on its own calculation ("Self assessment") in accordance with recent changes to the Law of the General Provisions and Tax Procedures which is effective on January 1, 2008. Tax Office may set or change the amount of tax liability within the limit of 5 (five) years from the date the tax becomes due.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

17. TAXATION (Continued)

e. Perhitungan Pajak (Lanjutan)

e. Fiscal computation (Continued)

Beban pajak final

Final tax expense

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Perusahaan	637	934	The Company Subsidiaries
Entitas Anak	37.627	37.821	
Total	<u>38.264</u>	<u>38.755</u>	Total

Pajak final Perusahaan sehubungan dengan penjualan,
dan persewaan tanah dan bangunan pabrik adalah
sebagai berikut:

The Company's final tax in connection with sale
and rent of land and factory building is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Beban pajak final yang berasal dari:			Final tax expense from: Transfer of land rights and/or buildings Building and land rental
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	623	909	
Persewaan tanah dan bangunan	14	25	
Total	<u>637</u>	<u>934</u>	Total

Perincian utang pajak final Perusahaan adalah sebagai
berikut:

The details of the Company's final tax payable are
as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal tahun	329	4	Beginning balance
Beban pajak final atas pendapatan usaha tahun berjalan	637	934	Final tax expense on revenues in current year
Beban pajak final yang telah dipotong pihak ketiga atau disetor Perusahaan tahun berjalan	(719)	(609)	Final tax expense deducted by third party or paid by the Company in the current year
Total	<u>247</u>	<u>329</u>	Total

f. Aset dan liabilitas pajak tangguhan

f. Deferred tax assets and liabilities

	<u>2025</u>				
	<u>Saldo awal/ Beginning balance</u>	<u>Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss</u>	<u>Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income</u>	<u>Saldo akhir/ Ending balance</u>	
Aset pajak tangguhan					Deferred tax assets Employee benefits liabilities Allowance for impairment losses
Liabilitas imbalan kerja karyawan	13.509	467	(196)	13.780	
Penyisihan kerugian penurunan nilai	2.311	413	-	2.724	
Total	<u>15.820</u>	<u>880</u>	<u>(196)</u>	<u>16.504</u>	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (Lanjutan)

17. TAXATION (Continued)

f. Aset dan liabilitas pajak tangguhan (Lanjutan)

f. Deferred tax assets and liabilities (Continued)

		2 0 2 5				
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Saldo akhir/ Ending balance		
Liabilitas pajak tangguhan					Deferred tax liabilities	
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.375	(54)	15	2.336	Employee benefits liabilities	
Penyisihan kerugian penurunan nilai	148	-	-	148	Allowance for impairment losses Effect of fair value increment	
Efek nilai wajar atas akuisisi Entitas Anak	(2.586)	447	-	(2.139)	from acquisition of Subsidiaries	
Penyusutan aset tetap	(66.286)	(361)	-	(66.647)	Depreciation of property, plant and equipment	
Total	(66.349)	32	15	(66.302)	Total	
		2 0 2 4				
	Saldo awal/ Beginning balance	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Saldo akhir/ Ending balance		
Aset pajak tangguhan					Deferred tax assets	
Liabilitas imbalan kerja karyawan	13.626	380	(497)	13.509	Employee benefits liabilities	
Penyisihan kerugian penurunan nilai	2.129	182	-	2.311	Allowance for impairment losses	
Rugi fiskal	90	(90)	-	-	Fiscal loss	
Total	15.845	472	(497)	15.820	Total	
Liabilitas pajak tangguhan					Deferred tax liabilities	
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2.385	43	(53)	2.375	Employee benefits liabilities	
Penyisihan kerugian penurunan nilai	148	-	-	148	Allowance for impairment losses Effect of fair value increment	
Efek nilai wajar atas akuisisi Entitas Anak	(2.926)	340	-	(2.586)	from acquisition of Subsidiaries	
Penyusutan aset tetap	(71.122)	4.836	-	(66.286)	Depreciation of property, plant and equipment	
Total	(71.515)	5.219	(53)	(66.349)	Total	

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan yang timbul dari perbedaan temporer akan dapat direalisasi pada periode mendatang.

The Group's management believes that deferred tax assets arising from temporary differences can be realized in future periods.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

18. BIAYA MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Desember/ December 31,	
	2025	2024
Biaya listrik	91.995	68.732
Bunga	54.712	52.720
Biaya karyawan	26.132	24.838
Beban pajak	10.565	28.462
Biaya keamanan	7.407	2.090
Biaya gas	4.223	130
Biaya tenaga ahli	3.960	3.894
Biaya pemeliharaan lingkungan	2.952	3.351
Biaya komisi	1.991	12.734
Lain-lain	63.726	49.240
Total	267.663	246.191

18. ACCRUED EXPENSES

Electricity expense
Interest
Employee expense
Tax expenses
Security expense
Gas expenses
Professional fee expense
Environmental expense
Commission expense
Others
Total

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Kelompok Usaha memberikan imbalan kerja yang tidak didanai untuk karyawan tetapnya sesuai dengan Peraturan Perusahaan dan UU Cipta Kerja No. 11/2020 dan PP 35/2021.

Karena Undang-Undang menentukan rumus tertentu untuk menghitung jumlah minimal imbalan pensiun, pada dasarnya program pensiun berdasarkan Undang-Undang adalah program imbalan pasti.

Biaya imbalan kerja bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024 dihitung oleh KKA Riana & Rekan, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing pada tanggal 14 Januari 2026 dan 21 Januari 2025, dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

Tingkat diskonto per tahun		Discount rate per annum
- Imbalan pascakerja	: 6,50% pada tahun 2025 dan 7,00% pada tahun 2024/ 6.50% in 2025 and 7.00% in 2024	: Post-employment - benefits
- Imbalan jangka panjang lainnya	: 6,00% pada tahun 2025 dan 7,00% pada tahun 2024/ 6.00% in 2025 and 7.00% in 2024	: Other long-term - employee benefit
Tingkat proyeksi kenaikan gaji :	7,00% pada tahun 2025 dan 2024/ 7.00% in 2025 and 2024	: Annual salary increment rate

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

The Group provides unfunded benefits to their qualified employees in accordance with the Company Regulation and UU Cipta Kerja No. 11/2020 and PP 35/2021.

Since the Law sets the formula for determining the minimum amount of benefits, in substance, pension plans under the Law represent defined benefit plans.

The net employee benefits expense recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and the amounts recognized in the consolidated statement of financial position as employee benefits liabilities as of and for the years ended December 31, 2025 and 2024 were determined by KKA Riana & Rekan, an independent actuary, in its reports dated January 14, 2026 and January 21, 2025, respectively, using the "Projected Unit Credit" method.

The principal assumptions used in determining the employee benefits liabilities as of December 31, 2025 and 2024 are as follows:

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

19. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (Continued)

Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The principal assumptions used in determining the employee benefits liabilities as of December 31, 2025 and 2024 are as follows: (Continued)

Tingkat mortalitas	:	100% TMI-IV pada tahun 2025 dan 2024/ 100% of TMI-IV in 2025 and 2024	:	Mortality rate
Tingkat cacat	:	5% dari tingkat mortalitas/ 5% from mortality rate	:	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	:	5% per tahun sampai dengan usia 40 tahun, kemudian menurun secara linear sampai 0% pada saat usia 60 tahun pada tahun 2025 dan 2024 5% per year up to age 40 years, linearly decreasing to 0% at the age of 60 years in 2025 and 2024	:	Resignation rate
Usia normal pensiun	:	60 tahun pada tahun 2025 dan 2024/ 60 years in 2025 and 2024	:	Normal retirement age

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Movements in the employee benefits liabilities in the consolidated statement of financial position, are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Saldo awal	127.090	122.463	Beginning balance
Total biaya yang diakui dalam laba rugi	3.640	13.974	Total costs recognized in profit or loss
Total pengukuran kembali dari liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(24)	(5.888)	Total remeasurements in employee benefits liabilities recognized in other comprehensive income
Pembayaran manfaat	(7.642)	(3.459)	Benefits paid
Saldo akhir tahun	<u>123.064</u>	<u>127.090</u>	Balance at end of year

Jumlah yang diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian sehubungan dengan program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in the consolidated statement of profit or loss in respect of the defined benefit plan are as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Biaya jasa			Service cost
- Biaya jasa kini	11.893	15.110	Current service cost -
- Biaya jasa lalu	(8.633)	(5.480)	Past service cost -
Beban bunga bersih	7.899	7.657	Net interest expense
Keuntungan aktuarial*	(7.519)	(3.313)	Actuarial gain*
Total biaya yang diakui dalam laba rugi (Catatan 29)	<u>3.640</u>	<u>13.974</u>	Total cost recognized in profit or loss (Note 29)

*Berkaitan dengan imbalan kerja jangka panjang lain

*Pertains to other long-term employee benefits

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

19. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Jumlah yang diakui dalam laporan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sehubungan dengan program imbalan pasti adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pengukuran kembali imbalan pasti neto		
Perubahan asumsi aktuarial	3.330	(1.733)
Penyesuaian pengalaman	(3.354)	(4.155)
Total pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja karyawan diakui dalam penghasilan komprehensif lain	<u>(24)</u>	<u>(5.888)</u>

Analisis sensitivitas

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

Asumsi aktuarial	Perubahan asumsi/ Change in assumption	31 Desember/ December 31,		Actuary assumptions
		<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Tingkat diskonto	+1%	116.420	120.211	Discount rate
Tingkat diskonto	-1%	130.444	134.701	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	+1%	130.597	134.893	Growth in future salaries
Tingkat kenaikan gaji	-1%	116.158	119.914	Growth in future salaries

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing adalah 12,13 tahun dan 12,20 tahun.

Amounts recognized in the consolidated statement of other comprehensive income in respect of the defined benefit plan are as follows:

Remeasurements in net defined benefit
Change in actuarial assumption
Experience adjustment

Total remeasurements in employee benefits liabilities recognized in other comprehensive income

Sensitivity analysis

The sensitivity analysis below has been determined based on the possible changes that enough for any significant assumptions on the present value of employee benefits at the end of the reporting period, assuming that all other assumptions are used regularly:

The weighted average duration of the employee benefits liabilities as of December 31, 2025 and 2024 are 12.13 years and 12.20 years, respectively.

20. UANG MUKA PELANGGAN

	31 Desember/ December 31,	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Penjualan ruang perkantoran dan rumah toko (ruko)	454.462	360.596
Penjualan tanah	378.199	341.786
Penjualan rumah hunian	144.311	160.787
Penjualan kawasan industri	33.234	41.385
Lain-lain	11.606	1.724
Total	<u>1.021.812</u>	<u>906.278</u>
Dikurangi: Bagian jangka pendek	(1.021.654)	(906.128)
Bagian jangka panjang	<u>158</u>	<u>150</u>

20. CUSTOMERS' DEPOSITS

Selling of office space and shop houses
Selling of land
Selling of residential houses
Selling of industrial estate
Others

Total

Less: Short-term portion

Non-current portion

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

20. UANG MUKA PELANGGAN (Lanjutan)

Mutasi uang muka pelanggan untuk tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	2025	2024	
Saldo awal	906.278	724.006	Beginning balance
Penambahan	1.828.354	1.867.458	Addition
Pengakuan pendapatan	(1.712.820)	(1.685.186)	Revenue recognized
Saldo akhir	1.021.812	906.278	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, pada akun ini terdapat uang muka untuk rumah hunian dari personil manajemen kunci masing-masing sebesar Rp Nihil dan Rp 7.838.

20. CUSTOMERS' DEPOSITS (Continued)

Movement in customers' deposits for the years 2025 and 2024 are as follows:

	2025	2024	
Saldo awal	906.278	724.006	Beginning balance
Penambahan	1.828.354	1.867.458	Addition
Pengakuan pendapatan	(1.712.820)	(1.685.186)	Revenue recognized
Saldo akhir	1.021.812	906.278	Ending balance

As of December 31, 2025 and 2024, this account consists of a deposit for residential house from a key management personnel amounting to Rp Nil and Rp 7,838, respectively.

21. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Datindo Entrycom, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

21. SHARE CAPITAL

The composition of the Company's shareholders as of December 31, 2025 and 2024 based on the records of PT Datindo Entrycom, Securities Administration Agency, is as follows:

Pemegang saham	31 Desember/ December 31, 2025		Total saham/ Total shares	Persentase kepemilikan (%) / Percentage of ownership (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid capital	Shareholders
	Seri A (Nilai nominal- Rp 500 per saham) (satuan penuh)/ Series A (Par value of Rp 500 per share) (full amount)	Seri B (Nilai nominal- Rp 75 per saham) (satuan penuh)/ Series B (Par value of Rp 75 per share) (full amount)				
Mu Min Ali Gunawan	-	4.391.370.788	4.391.370.788	21,09	329.353	Mu Min Ali Gunawan
Islamic Development Bank	-	2.400.359.372	2.400.359.372	11,53	180.027	Islamic Development Bank
Saham treasuri	-	28.058.600	28.058.600	0,13	2.104	Treasury shares
Lain-lain (masing-masing di bawah 5%)	711.956.815	13.293.142.794	14.005.099.609	67,25	1.352.964	Others (each less than 5%)
Total	711.956.815	20.112.931.554	20.824.888.369	100,00	1.864.448	Total
Pemegang saham	31 Desember/ December 31, 2024		Total saham/ Total shares	Persentase kepemilikan (%) / Percentage of ownership (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid capital	Shareholders
	Seri A (Nilai nominal- Rp 500 per saham) (satuan penuh)/ Series A (Par value of Rp 500 per share) (full amount)	Seri B (Nilai nominal- Rp 75 per saham) (satuan penuh)/ Series B (Par value of Rp 75 per share) (full amount)				
Mu Min Ali Gunawan	-	4.391.370.788	4.391.370.788	21,09	329.353	Mu Min Ali Gunawan
Islamic Development Bank	-	2.400.359.372	2.400.359.372	11,53	180.027	Islamic Development Bank
Saham treasuri	-	292.500.000	292.500.000	1,40	21.937	Treasury shares
Lain-lain (masing-masing di bawah 5%)	711.956.815	13.028.701.394	13.740.658.209	65,98	1.333.131	Others (each less than 5%)
Total	711.956.815	20.112.931.554	20.824.888.369	100,00	1.864.448	Total

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

21. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Berdasarkan surat manajemen kepada Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tanggal 18 Maret 2020, Perusahaan akan melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Transaksi ini sesuai dengan Peraturan OJK No. 2/POJK.04/2013 tanggal 23 Agustus 2013 tentang Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan oleh Emiten atau Perusahaan Publik dalam Kondisi Pasar yang Berfluktuasi secara Signifikan dan Surat Edaran OJK No. 3/SEOJK.04/2020 tanggal 9 Maret 2020 tentang Kondisi Lain Sebagai Kondisi Pasar Yang Berfluktuasi Secara Signifikan Dalam Pelaksanaan Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik. Perusahaan dapat membeli kembali sahamnya sampai batas maksimal 20% dari modal disetor. Pada tahun 2020, Perusahaan membeli kembali 292.500.000 saham dengan harga perolehan sebesar Rp 47.844 (dengan nilai nominal sebesar Rp 21.937).

Pada tahun 2025, Perusahaan melakukan penjualan saham treasury sebanyak 264.441.400 lembar saham dengan nilai sebesar Rp 49.126. Selisih antara nilai jual dengan harga perolehan saham treasury ini dicatat sebagai bagian dari tambahan modal disetor - neto (Catatan 22).

21. SHARE CAPITAL (Continued)

According to letter from management to Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dated March 18, 2020, the Company will repurchase the Company's shares. The transaction is in accordance with OJK regulation No. 2/POJK.04/2013 dated August 23, 2013 concerning the Repurchase of Issuance Shares or Listed Company in Potentially Crisis Market Condition; and OJK circulation No. 3/SEOJK.04/2020 dated March 9, 2020 concerning Other Conditions as Potentially Crisis Market Condition in regards to the Repurchase of Issuance Shares or Listed Company. The Company can reacquire its shares at 20% maximum of paid in capital. In 2020, the Company reacquire 292,500,000 shares at its cost of Rp 47,844 (with a par value amounting to Rp 21,937).

In 2025, the Company sold 264,441,400 treasury shares for an amount of Rp 49,126. The excess between selling price to the acquisition cost of this treasury shares was recorded as part of additional paid in capital - net (Note 22).

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Tambahan modal disetor dari <i>rights issue</i>	1.056.304	1.056.304	<i>Additional paid in capital from rights issue</i>
Tambahan modal disetor dari pembagian dividen saham	223.883	223.883	<i>Additional paid in capital from stock dividend</i>
Selisih penurunan nilai nominal saham	212.589	212.589	<i>Difference from decrease in par value</i>
Tambahan modal disetor dari penjualan saham treasury	5.872	-	<i>Additional paid in capital from sale of treasury shares</i>
Tambahan modal disetor dari <i>tax amnesty</i>	3.345	3.345	<i>Additional paid in capital from tax amnesty</i>
Biaya emisi saham	(27.230)	(27.230)	<i>Share issuance costs</i>
Perbedaan nilai nominal dan nilai pasar yang diterbitkan kepada kreditur dalam rangka restrukturisasi pinjaman	(72.822)	(72.822)	<i>Difference in par value and market value issued to creditors due to restructuring loan</i>
Total	1.401.941	1.396.069	Total

22. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL - NET

23. SALDO LABA

Dividen

Berdasarkan Akta Notaris Kartika, S.H., No. 1703 tanggal 25 Juni 2025, para Pemegang Saham Perusahaan menyetujui untuk membagikan dividen tunai dari laba ditahan Perusahaan sebesar Rp 36.331.

23. RETAINED EARNINGS

Dividends

Based on Notarial Deed of Notaris Kartika, S.H., No. 1703 dated June 25, 2025, the Shareholders of the Company agreed to distribute cash dividends from the Company's retained earnings amounting to Rp 36,331.

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

23. SALDO LABA (Lanjutan)

Pencadangan Saldo Laba

Undang-undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 40/2007, yang dikeluarkan di bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sejumlah minimal 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh perusahaan. Cadangan umum ini disajikan sebagai saldo laba dicadangkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Tidak ada batasan waktu untuk membentuk cadangan tersebut.

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan yang diadakan pada tanggal 25 Juni 2025 dan 28 Juni 2024, yang telah diaktakan oleh Notaris Kartika, S.H., No. 1703 and 1719, para Pemegang Saham menyetujui, antara lain, penambahan cadangan umum atas saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar Rp 50 pada tahun 2025 dan 2024. Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya sebesar Rp 600 dan Rp 550 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

23. RETAINED EARNINGS (Continued)

Appropriation of Retained Earnings

The Limited Liability Company Law of the Republic of Indonesia No. 40/2007, issued in August 2007, requires the establishment of a general reserve from net income amounting to at least 20% of a company's issued and paid-up capital. This general reserve is presented as appropriated retained earnings in the consolidated statements of financial position. There is no time limit on the establishment of the reserve.

During the Company's Shareholders' General Meeting held on June 25, 2025 and June 28, 2024, which was covered by Notarial deed of Kartika, S.H., No. 1703 and 1719, the Shareholders approved the following, among others, additional appropriation of retained earnings for general reserve amounted to Rp 50 in 2025 and 2024. The total appropriated retained earnings amounted to Rp 600 and Rp 550 as of December 31, 2025 and 2024, respectively.

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Kepentingan non-pengendali atas aset bersih Entitas Anak merupakan bagian pemegang saham minoritas atas aset bersih Entitas Anak yang tidak seluruh sahamnya dimiliki oleh Perusahaan.

Rincian kepentingan non-pengendali adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember/ December 31,</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PT Kawasan Industri Kendal	1.570.070	1.403.383
PT Jababeka Mitrafamili Residen	122.359	120.765
PT Jababeka Keihan Residence	82.206	83.125
PT Jababeka PP Properti	29.127	27.568
PT Jababeka Creed Residence	27.006	25.522
PT Nusantara Gas Energi	12.067	19.625
PT Likuid Nusantara Gas	19.630	13.099
PT Jababeka Plaza Indonesia	15.779	15.746
PT Proteksi Usaha Indonesia	1.565	1.385
PT Media Membangun Negeri	488	490
PT Rumah Prima Sehat	388	401
PT Faunaland Tanjung Lesung	123	123
PT Duta Bandara Banten	11	11
PT Jababeka Longlife City	-	(3.920)
Total	<u>1.880.819</u>	<u>1.707.323</u>

Berdasarkan akta Notaris Afini Suri S.H, M.K., No. 2 tanggal 10 Juni 2025, PT Kawasan Industri Kendal (KIK) membagikan dividen tunai sebesar Rp 540.400, masing-masing kepada PT Grahabuana Cikarang (GBC), Entitas Anak, sebesar 51% atau setara dengan Rp 274.604 dan Sembcorp Development Indonesia, Pte, Ltd. (SDI) sebesar 49% atau setara dengan Rp 264.796.

24. NON-CONTROLLING INTERESTS

Non-controlling interests in net assets of Subsidiaries represents the share of minority shareholders in the net assets of Subsidiaries which are not wholly owned by the Company.

Details of non-controlling interests are as follows:

	<u>31 Desember/ December 31,</u>
	<u>2025</u>
PT Kawasan Industri Kendal	1.403.383
PT Jababeka Mitrafamili Residen	120.765
PT Jababeka Keihan Residence	83.125
PT Jababeka PP Properti	27.568
PT Jababeka Creed Residence	25.522
PT Nusantara Gas Energi	19.625
PT Likuid Nusantara Gas	13.099
PT Jababeka Plaza Indonesia	15.746
PT Proteksi Usaha Indonesia	1.385
PT Media Membangun Negeri	490
PT Rumah Prima Sehat	401
PT Faunaland Tanjung Lesung	123
PT Duta Bandara Banten	11
PT Jababeka Longlife City	(3.920)
Total	<u>1.707.323</u>

Based on Notarial Deed of Notary Afini Suri S.H, M.K., No. 2 dated June 10, 2025, PT Kawasan Industri Kendal (KIK) distributed cash dividend which amounted to Rp 540,400, to PT Grahabuana Cikarang (GBC), Subsidiary for 51% or equivalent to Rp 274,604 and Sembcorp Development Indonesia, Pte, Ltd. (SDI) for 49% or equivalent to Rp 264,796.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

24. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

Berdasarkan akta Notaris Afini Suri S.H, M.K., No. 3 tanggal 20 Mei 2024, KIK membagikan dividen tunai sebesar Rp 322.889, masing-masing kepada GBC, Entitas Anak, sebesar 51% senilai Rp 164.673 dan SDI sebesar 49% senilai Rp 158.216.

24. NON-CONTROLLING INTERESTS (Continued)

Based on Notarial Deed of Notary Afini Suri S.H, M.K., No.3 dated May 20, 2024, KIK distributed cash dividend which amounted to Rp 322,889, to GBC, Subsidiary, for 51% or equivalent to Rp 164,673 and SDI for 49% or equivalent to Rp 158,216.

25. LABA PER SAHAM DASAR

Labanya per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto konsolidasian kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah lembar saham biasa yang beredar pada tahun bersangkutan.

25. BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share is calculated by dividing consolidated net profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the related year.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Labanya neto yang diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	423.198	363.308	Net profit attributable to Owners of the Parent Company
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar - dasar (satuan penuh)	20.594.009.411	20.532.388.369	Weighted average number of ordinary shares outstanding - basic (full amount)
Labanya per saham dasar (satuan penuh)	<u>20,55</u>	<u>17,69</u>	Basic earnings per share (full amount)
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, labanya per saham dasar adalah sama dengan labanya per saham dilusian.			For the years ended December 31, 2025 and 2024, the basic earnings per share is the same with diluted earnings per share.

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA

26. SALES AND SERVICE REVENUE

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Penjualan			Sales
Tanah matang	2.102.285	2.051.015	Developed land
Tanah dan rumah	100.300	179.322	Land and houses
Tanah dan bangunan pabrik	92.329	97.738	Land and factory buildings
Ruang perkantoran dan rumah toko (ruko)	73.932	114.618	Office spaces and shop houses
Apartemen	30.578	65.172	Apartment
Pembangkit tenaga listrik	1.810.922	1.175.387	Power plant
Jasa dan pemeliharaan	521.101	476.326	Service and maintenance fees
Dry port	234.839	257.060	Dry port
Golf	82.466	85.019	Golf
Penyewaan ruang perkantoran, pabrik dan rumah toko (ruko)	58.291	56.898	Office spaces, factory and shop houses rental
Pariwisata	32.717	39.990	Tourism
Agrobisnis dan konsultasi	7.853	2.039	Agribusiness and consulting
Kondominium	1.812	2.064	Condominium
Total	<u>5.149.425</u>	<u>4.602.648</u>	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA (Lanjutan)

Pendapatan penjualan dan jasa berdasarkan waktu pengakuan pendapatan adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Titik waktu	2.399.424
Periode waktu	<u>2.691.710</u>
Total	<u>5.091.134</u>

* Tidak termasuk pendapatan sewa sebesar Rp 58.291 dan Rp 56.898

Rincian pelanggan yang melebihi 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan jasa konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Pelanggan:	
PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	<u>542.672</u>

26. SALES AND SERVICE REVENUE (Continued)

Sales and service revenue based on timing of revenue recognition is as follows:

	<u>2024</u>	
	2.507.865	Point in time
	<u>2.037.885</u>	Over time
Total	<u>4.545.750</u>	Total

*Excluding rental income amounting to Rp 58,291 and Rp 56,898

Detail of customer which exceeded 10% of the consolidated sales and service revenue is as follows:

	<u>2024</u>	Customer:
	<u>517.666</u>	PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)

27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA

	<u>2025</u>
Penjualan	
Tanah matang	1.044.744
Tanah dan rumah	43.580
Tanah dan bangunan pabrik	27.304
Ruang perkantoran dan rumah toko (ruko)	23.628
Apartemen	17.943
Pembangkit tenaga listrik	1.486.787
Jasa dan pemeliharaan	244.580
Dry port	137.653
Golf	41.931
Penyewaan ruang perkantoran, pabrik dan rumah toko (ruko)	13.213
Pariwisata	27.157
Agrobisnis dan konsultasi	5.686
Kondominium	<u>2.183</u>
Total	<u>3.116.389</u>

27. COST OF SALES AND SERVICE REVENUE

	<u>2024</u>	
	990.829	Sales
	116.285	Developed land
	34.779	Land and houses
	27.306	Land and factory buildings
	27.857	Office spaces and shop houses
	973.279	Apartment
	227.481	Power plant
	137.526	Service and maintenance fees
	47.919	Dry port
	15.823	Golf
	31.985	Office spaces, factory and shop houses rental
	2.127	Tourism
	<u>2.273</u>	Agribusiness and consulting
		Condominium
Total	<u>2.635.469</u>	Total

28. BEBAN PENJUALAN

	<u>2025</u>
Promosi dan iklan	26.448
Komisi dan insentif	21.579
Operasional	18.355
Lain-lain	<u>1.862</u>
Total	<u>68.244</u>

28. SELLING EXPENSES

	<u>2024</u>	
	47.321	Promotion and advertising
	34.533	Commissions and incentives
	21.711	Operational
	<u>1.782</u>	Others
Total	<u>105.347</u>	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2025
Gaji dan tunjangan karyawan	305.212
Pajak dan perijinan	45.162
Keamanan	32.165
Perlengkapan dan peralatan kantor	28.245
Alih daya	27.011
Jasa tenaga ahli	24.946
Penyusutan aset tetap (Catatan 10)	17.768
Lingkungan	14.929
Jasa pemeliharaan	10.639
Asuransi	9.155
Sewa (Catatan 14)	8.051
Perjalanan dinas	7.002
Listrik dan air	5.854
Pelatihan	4.447
Beban imbalan kerja (Catatan 19)	3.640
Hiburan dan representasi	3.497
Komunikasi	3.341
Transportasi	2.951
Biaya layanan	2.475
Penyusutan aset hak-guna (Catatan 14)	526
Lain-lain	23.853
Total	580.869

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2024	
	253.540	Salaries and employee benefits
	57.286	Taxes and licenses
	20.662	Security
	29.657	Office supplies and equipment
	33.296	Outsourcing
	21.282	Professional fees
	19.479	Depreciation of property, plant and equipment (Note 10)
	17.130	Environment
	9.302	Maintenance service
	8.871	Insurance
	10.136	Rent (Note 14)
	7.087	Business travel
	6.548	Electricity and water
	1.860	Training
	13.974	Employee benefits expense (Note 19)
	3.025	Entertainment and representation
	2.864	Communication
	3.029	Transportation
	2.584	Service charge
	6.790	Depreciation of right-of-use assets (Note 14)
	19.899	Others
Total	548.301	Total

30. PENDAPATAN KEUANGAN

Akun ini merupakan pendapatan atas bunga bank, deposito berjangka, investasi jangka pendek, bunga dari piutang usaha dengan komponen pembiayaan signifikan dan laba penyesuaian nilai wajar atas kontrak *forward* dengan saldo sebesar Rp 124.751 dan Rp 92.386 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

30. FINANCIAL INCOME

This account refers income consisting of interest from cash in banks, time deposits, short-term investments, interest from trade receivables with significant financing component and gain on fair value adjustments on forward contract amounting to Rp 124,751 and Rp 92,386 for the years ended December 31, 2025 and 2024, respectively.

31. BEBAN KEUANGAN

	2025
Beban bunga	390.378
Amortisasi biaya penerbitan <i>Senior notes</i>	14.386
Pinjaman bank	9.569
Rugi penyesuaian nilai wajar atas kontrak <i>forward</i>	3.740
Biaya bank	1.251
Biaya penerbitan SBLC	807
Total	420.131

31. FINANCIAL EXPENSES

	2024	
	361.074	Interest expense
	13.173	Amortization of issuance costs Senior notes
	6.142	Bank loan
	-	Loss on fair value adjustments on forward contract
	1.248	Bank charges
	-	SBLC issuance cost
Total	381.637	Total

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)**

**PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)**

32. BEBAN LAIN-LAIN - NETO

	<u>2025</u>
Pendapatan sewa	26.809
Pendapatan atas denda pembayaran	23.208
Pendapatan atas biaya lingkungan	20.002
Rugi selisih kurs	(120.971)
Bagian rugi entitas asosiasi (Catatan 8)	(6.145)
Rugi pembatalan penjualan	(2.494)
Kerugian penurunan nilai dan penghapusan piutang	(1.942)
Rugi dari penyertaan saham (Catatan 8)	(109)
Lain-lain	(27.107)
Total	(88.749)

32. OTHER EXPENSES - NET

	<u>2024</u>	
	3.412	Rent income
	13.186	Income from late payment charges
	20.981	Income from environment fee
	(205.749)	Foreign exchange loss
	(6.973)	Share in loss of associate entity (Note 8)
	(6.291)	Sales cancellation loss
	(1.097)	Impairment losses and write-off of receivables
	(1.180)	Loss from investments in shares of stocks (Note 8)
	19.294	Others
Total	(164.417)	Total

33. PERJANJIAN DAN KEJADIAN PENTING

- a. Pada tanggal 13 Maret 2006, PT Padang Golf Cikarang (PGC), Entitas Anak, mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Puskopad Akademi Militer (PAM) untuk pembangunan dan pengelolaan lapangan golf yang terletak di dalam Komplek Akademi Militer di Magelang, Jawa Tengah, di atas tanah seluas sekitar 368.905 meter persegi. Perjanjian tersebut efektif selama 25 (dua puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak.
- b. Pada tanggal 3 Agustus 2007, PT Bekasi Power (BP), Entitas Anak, mengadakan Perjanjian Jual Beli dan Penyaluran Gas ("Perjanjian") dengan PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PGN) untuk menjual, membeli dan menyalurkan gas. Selama jangka waktu Perjanjian, BP diwajibkan untuk menyediakan jaminan pembayaran dalam bentuk *Stand By Letter of Credit* ("SBLC") dengan beberapa ketentuan. Jaminan pembayaran berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penerbitannya.

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun kontrak dihitung sejak tanggal 1 Agustus 2008 atau tanggal lain yang disepakati para pihak berdasarkan Berita Acara Penyaluran Gas dan berakhir setelah 5 (lima) tahun kontrak atau 28 Februari 2014. Pada tanggal 21 Desember 2021, BP dan PGN mengadakan amendemen perjanjian yang mengubah skema pembayaran BP menjadi prabayar untuk kewajibannya. Perjanjian ini telah diperpanjang beberapa kali, perpanjangan terakhir sampai dengan 2028.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND EVENTS

- a. On March 13, 2006, PT Padang Golf Cikarang (PGC), a Subsidiary, entered into a lease agreement with Puskopad Akademi Militer (PAM) for the development and management of golf course located in Komplek Akademi Militer, Magelang, West Java, with an area of 368,905 square meters. The agreement is effective for 25 (twenty five) years and can be extended upon the agreement of both parties.
- b. On August 3, 2007, PT Bekasi Power (BP), a Subsidiary, entered into an Agreement of Gas Sales Purchase and Distribution ("Agreement") with PT Perusahaan Gas Negara (Persero) Tbk (PGN) to sell, purchase and distribute gas. During the period of Agreement, BP should provide payment guarantee in the form of *Stand By Letter of Credit* ("SBLC") with several conditions. This payment guarantee is valid for 12 (twelve) months since the date of issuance.

This Agreement is valid for 5 (five) years contract since August 1, 2008 or another date agreed by both parties based on the Gas Distribution Memo and end after 5 (five) years contract or February 28, 2014. On December 21, 2021, BP and PGN make an amendment to their agreement that changed the payment scheme of BP into prepayments for their obligations. The Agreement has been extended several times, the latest extension is until 2028.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN DAN KEJADIAN PENTING (Lanjutan)

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND EVENTS (Continued)

- c. Pada tanggal 7 April 2008, BP mengadakan Perjanjian Jual Beli dan Penyaluran Gas (“Perjanjian”) dengan PT Bayu Buana Gemilang (BBG) untuk menjual, membeli dan menyalurkan gas. Selama jangka waktu perjanjian, BP diwajibkan untuk menyediakan jaminan pembayaran dalam bentuk *Stand By Letter of Credit* (“SBLC”) dengan beberapa ketentuan. Jaminan pembayaran berlaku untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penerbitannya. Perjanjian ini berlaku efektif terhitung sejak ditandatangani Perjanjian ini dan berakhir setelah 7 (tujuh) tahun kontrak dihitung sejak tanggal dimulai serta dapat diperpanjang berdasarkan kesepakatan para pihak. Pada tanggal 9 Maret 2018, BP dan BBG sepakat untuk memperpanjang Perjanjian sampai dengan tanggal 5 Januari 2033. Pada tanggal 19 Oktober 2021, BP dan BBG mengubah volume penyerahan dan harga gas.
- d. Pada tanggal 25 Januari 2008, BP menandatangani Perjanjian Kerjasama Kompresi Gas dengan PT Margaseta Utama (MU) dimana MU akan menaikkan tekanan gas dari tekanan 8 (delapan) Bar menjadi 22 (dua puluh dua) Bar untuk memenuhi kebutuhan operasi turbin generator di pembangkit tenaga listrik milik BP. Perjanjian tersebut berlaku selama 15 (lima belas) tahun dihitung sejak mulai beroperasinya kompresor dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan para pihak. Pada tanggal 1 November 2019, BP dan MU sepakat untuk memperpanjang Perjanjian sampai dengan Oktober 2032.
- e. Pada tanggal 24 Februari 2011, BP menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembelian dan Penjualan Tenaga Listrik (“Perjanjian”) dengan PT Perusahaan Listrik Negara (Persero) (PLN). Berdasarkan Perjanjian ini, BP akan menyediakan Daya Mampu Neto kepada PLN yang berasal dari seluruh sistem Pembangkit Listrik Tenaga Gas dan Uap (*combined cycle*) (PLTGU) milik BP dengan kapasitas bersih sebesar 118,8 MegaWatt (MW). Perjanjian ini berlaku efektif dalam jangka waktu sejak tanggal pendanaan dan berakhir 20 (dua puluh) tahun dari Tanggal Operasi Komersial kecuali diakhiri lebih awal sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian. Tanggal Operasi Komersial adalah hari setelah fasilitas lulus uji coba operasi sesuai dengan prosedur-prosedur pengujian, yang terjadi pada 5 Januari 2013.
- f. Pada awal tahun 2018, PLN melalui Pusat Pengaturan Beban (P2B) Jawa Bali menerbitkan status *reserve shutdown* kepada BP yang berarti BP diminta untuk menyalurkan 0 (nol) kilowatt (KWh) ke PLN sehingga BP diperlakukan sebagai cadangan dingin oleh PLN. Pada akhir Maret 2018, BP kembali melakukan penjualan listrik ke PLN hingga sekarang. Sepanjang tahun 2023 dan 2024, BP hanya mengalami beberapa kali kejadian *shutdown*.
- c. On April 7, 2008, BP entered into an Agreement of Gas Sales Purchase and Distribution (“Agreement”) with PT Bayu Buana Gemilang (BBG) to sell, purchase and distribute gas. During the period of Agreement, BP is required to provide payment deposit in Stand By Letter of Credit (“SBLC”) with several conditions. This payment deposit will be in effect for 12 (twelve) months since the date of issuance. The Agreement is effective since the signing, and end after 7 (seven) years contract and can be extended upon the agreement of both parties. On March 9, 2018, BP and BBG agreed to extend the Agreement until January 5, 2033. On October 19, 2021, BP and BBG changed the volume delivered and gas price.
- d. On January 25, 2008, BP entered into a Gas Compression Cooperation Agreement with PT Margaseta Utama (MU) in which MU would increase the gas pressure from the pressure of 8 (eight) Bar to 22 (twenty two) Bar to supply the operation of power plants turbine generators owned by BP. The Agreement is effective for 15 (fifteen) years which started from the commencement of operation of compressor and can be extended upon the agreement of both parties. On November 1, 2019, BP and MU agreed to extend the Agreement until October 2032.
- e. On February 24, 2011, BP and PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) agreed and entered into the Sale and Purchase Electricity Cooperation Agreement (“Agreement”). Based on this Agreement, BP will provide Net Power Capability to PLN which is sourced from all systems in Gas and Steam Power Plant (*combined cycle*) (PLTGU) owned by BP in net capacity totaling 118.8 MegaWatt (MW). This Agreement has an effective date from the date of funding and will be over in 20 (twenty) years from Commercial Operation Date, except terminated earlier according to the Agreement. Commercial Operation Date is the day after passing the operation test facility in accordance with testing procedures, which occurred on January 5, 2013.
- f. In early 2018, PLN through Pusat Pengaturan Beban (P2B) Jawa Bali, issued a reserve shutdown status to BP which means BP is required to distribute 0 (zero) kilowatt (KWh) to PLN so that BP is treated as a cold reserve by PLN. By the end of March 2018, BP resumed the sale of electricity to PLN until now. Throughout 2023 and 2024, BP encountered only occasional instances of shutdowns.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

33. PERJANJIAN DAN KEJADIAN PENTING (Lanjutan)

Meskipun mengalami *shutdown*, berdasarkan Perjanjian antara BP dan PLN, BP akan terus menerima pembayaran dari PLN dengan skema *take or pay* untuk kesiapan dan ketersediaan pembangkit listrik BP atas biaya kapasitas PLTGU. Dalam skema *take or pay*, komponen yang diperhitungkan sebagai dasar penagihan pembayaran kapasitas yaitu komponen biaya investasi dan komponen biaya operasi dan perawatan tetap yang mewakili pembayaran untuk Daya Mampu Kapasitas Neto. Sebagai syaratnya, BP harus selalu menjaga kesiapan (*availability*) pembangkit listriknya setiap saat sesuai dengan rencana operasional dan permintaan *dispatch* dari P2B termasuk menjaga ketersediaan gas dari penyedia gas yang diperlukan untuk operasi pembangkit listrik. Sampai saat ini BP selalu memenuhi syarat dan kondisi yang dibutuhkan agar dapat melakukan penagihan ke PLN. Dampak atas *shutdown* ini adalah pendapatan BP akan menurun secara signifikan namun laba bruto tetap terjaga sehingga BP tetap dapat menutupi beban operasional.

g. Pada tanggal 5 Juli 2024, PT Grahabuana Cikarang (GBC), Entitas Anak, telah menandatangani dua perjanjian fasilitas kredit dengan PT Bank Permata Tbk, berupa:

- Fasilitas 1 Pinjaman Rekening Koran sebesar Rp 15.000 dengan suku bunga mengambang 8% per tahun untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan operasional perusahaan. Pinjaman ini memiliki biaya provisi sebesar 0,5% per tahun dari limit fasilitas dan biaya administrasi sebesar Rp 5. Jangka waktu fasilitas adalah 12 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
- Fasilitas 2 *With Recourse Revolving Receivable Service (Revolving)* sebesar Rp 95.000 dengan suku bunga sebesar 8% per tahun. Pinjaman ini memiliki biaya administrasi sebesar Rp 5 *flat* dan biaya transaksi sebesar 0,25% per tahun per penarikan. Jangka waktu fasilitas adalah 12 bulan sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Pinjaman ini dijaminkan dengan persediaan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4282 atas nama GBC.

Pada tanggal 31 Desember 2024, GBC belum memanfaatkan fasilitas dari PT Bank Permata Tbk.

Pada tanggal 19 Mei 2025, GBC dan PT Bank Permata Tbk sepakat untuk mengakhiri fasilitas pinjaman ini.

33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND EVENTS (Continued)

Despite the shutdowns, based on the Agreement between BP and PLN, BP will still receive payment from PLN with *take or pay* scheme for readiness and availability of BP's power plant at the cost of PLTGU capacity. In the *take or pay* scheme, the components calculated as the basis for the billing of capacity payments are the components of the investment cost and fixed operating and maintenance cost that represent payment for the Net Power Capacity. As a condition, BP should always maintain the availability of its power plant in accordance with operational plan and dispatch request from P2B including maintaining gas availability from gas provider required for power plant operation. Up to now, BP always meets the terms and conditions needed to be able to issue invoice to PLN. The shutdowns decrease BP's revenue but the gross profit remained intact hence BP can still cover the operational expenses.

g. On July 5, 2024, PT Grahabuana Cikarang (GBC), Subsidiary, entered into two credit facility agreements with PT Bank Permata Tbk as follows:

- Facility 1 an *Overdraft Facility* amounting to Rp 15,000 with a floating interest rate of 8% per annum to meet the company's working capital and operational needs. This loan has provision fee of 0.5% per annum of the facility limit and an administration fee of Rp 5. The term of the facility is 12 months from the date of signing the credit agreement.
- Facility 2 *With Recourse Revolving Receivable Service (Revolving)* facility amounting to Rp 95,000 with interest rate of 8% per annum. This loan has the administration fee of Rp 5 flat and transaction fee of 0.25% per annum for each withdrawal. The term of the facility is 12 months from the date of signing the credit agreement.

These facilities collateralized with land inventory with Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 4282 under the name of GBC.

As of December 31, 2024, GBC has not utilized the facility with PT Bank Permata Tbk.

On May 19, 2025, GBC and PT Bank Permata Tbk agreed to terminate these facilities.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT

Untuk kepentingan manajemen, Kelompok Usaha digolongkan menjadi unit usaha berdasarkan produk dan jasa dan memiliki lima segmen operasi yang dilaporkan sebagai berikut:

Segmen Real Estat

Segmen real estat melakukan kegiatan usaha utama dalam bidang kawasan industri berikut seluruh sarana penunjangnya dalam arti kata yang seluas-luasnya antara lain pembangunan perumahan, apartemen, perkantoran, pertokoan, pembangunan dan instalasi pengelolaan air bersih, limbah, telepon dan listrik serta sarana-sarana lain yang diperlukan dalam menunjang pengelolaan kawasan industri, juga termasuk diantaranya penyediaan fasilitas-fasilitas olahraga dan rekreasi di lingkungan kawasan industri, ekspor dan impor barang-barang yang diperlukan bagi usaha-usaha yang berkaitan dengan pengembangan dan pengelolaan kawasan industri.

Segmen Golf

Segmen golf melakukan kegiatan usaha di bidang pembangunan dan pengelolaan lapangan golf, club house, fasilitas rekreasi dan olahraga berikut sarana penunjangnya.

Segmen Jasa dan Pemeliharaan

Segmen jasa dan pemeliharaan terutama melakukan kegiatan usaha di bidang pembangunan dan pengelolaan infrastruktur kawasan industri, hotel, kawasan perumahan serta pembangunan dan pengelolaan infrastruktur umum.

Segmen Pembangkit Tenaga Listrik

Segmen pembangkit tenaga listrik melakukan kegiatan usaha di bidang pembangkit listrik termasuk pengelolaan, memasok dan mendistribusikan energi dan memberikan jasa pelayanan serta manajemen energi kepada pihak ketiga.

Segmen Pariwisata

Segmen pariwisata melakukan kegiatan usaha di bidang objek wisata, hotel wisata, kawasan wisata dan pusat pendidikan dan latihan pariwisata.

34. SEGMENT INFORMATION

For management purposes, the Group is organized into business units based on their products and services and have five reportable operating segments as follows:

Real Estate Segment

Real estate segment is mainly involved in the development and sale of industrial estates and related facilities and services including, among others, residential estate, apartments, office buildings, shopping centers, development and installation of water treatment plants, waste water treatment, telephone, electricity and other facilities to support the industrial estate, included providing sports and recreational facilities, and also exports and imports of goods for businesses relating to the development and management of the industrial estate.

Golf Segment

Golf segment is mainly involved in the development and management of the golf course, club house, recreation and sports facilities following the supporting facilities.

Service and Maintenance Segment

Service and maintenance segment is mainly involved in the development and infrastructure management of industrial estates, hotel, residential estate and the development and management of public infrastructure.

Power Plant Segment

Power plant segment is mainly involved in the development of power plant including managing, supplying and distributing energy and providing energy management services to third parties.

Tourism Segment

Tourism segment is mainly involved in the tourism object, tourism hotel, tourism estate and education and tourism training center.

Ekshibit E/87

Exhibit E/87

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha

Business Segment

Tabel berikut ini menyajikan informasi pendapatan dan laba dan aset dan liabilitas tertentu sehubungan dengan segmen usaha Kelompok Usaha:

The following table presents revenue and profit, and certain asset and liability information regarding the Group's business segments:

	2 0 2 5							
	Real estat/ Real estate	Golf/ Golf	Jasa dan pemeliharaan/ Service and maintenance	Pembangkit tenaga listrik/ Power plant	Pariwisata/ Tourism	Eliminasi/ Elimination	Total/ Total	
Penjualan dan pendapatan jasa	2.469.445	82.467	797.593	1.818.128	57.194	(75.402)	5.149.425	Sales and service revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	1.182.940	43.162	430.034	1.493.037	43.132	(75.916)	3.116.389	Cost of sales and service revenue
Laba bruto	1.286.505	39.305	367.559	325.091	14.062	514	2.033.036	Gross profit
Beban penjualan Beban umum	(60.992)	(1.367)	(3.881)	(799)	(1.538)	333	(68.244)	Selling expenses General and
dan administrasi	(349.307)	(31.997)	(125.413)	(36.560)	(43.751)	6.159	(580.869)	administrative expenses
Pendapatan keuangan	130.723	719	10.294	2.703	403	(20.091)	124.751	Financial income
Beban keuangan	(343.270)	(1.361)	(20.046)	(75.737)	(186)	20.469	(420.131)	Financial expenses
Beban pajak final	(28.811)	(105)	(7.167)	-	(2.181)	-	(38.264)	Final tax expense
Beban lain-lain - Neto	1.381.359	3.580	277.997	146.464	2.894	(1.901.043)	(88.749)	Other expenses - Net
Laba sebelum (beban) manfaat pajak penghasilan	2.016.207	8.774	499.343	361.162	(30.297)	(1.893.659)	961.530	Profit before income tax
(Beban) manfaat pajak penghasilan - Neto	(15.551)	(2.168)	(41.392)	(45.590)	(152)	447	(104.406)	(expense) benefit Income tax (expense) benefit - Net
Laba (rugi) neto tahun berjalan	2.000.656	6.606	457.951	315.572	(30.449)	(1.893.212)	857.124	Net profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	(830)	135	137	(16)	417	-	(157)	Other comprehensive income
Penghasilan (rugi) komprehensif neto	1.999.826	6.741	458.088	315.556	(30.032)	(1.893.212)	856.967	Net comprehensive income (loss)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Business Segment (Continued)

	2025						Total/ Total	
	Real estat/ Real estate	Golf/ Golf	Jasa dan pemeliharaan/ Service and maintenance	Pembangkit tenaga listrik/ Power plant	Pariwisata/ Tourism	Eliminasi/ Elimination		
Laba (rugi) neto yang diatribusikan kepada: Pemilik entitas induk	1.565.468	6.606	459.213	315.572	(30.449)	(1.893.212)	423.198	Net profit (loss) attributable to: Owners of the parent company
Kepentingan non- pengendali	435.188	-	(1.262)	-	-	-	433.926	Non-controlling interests
Total	2.000.656	6.606	457.951	315.572	(30.449)	(1.893.212)	857.124	Total
Penghasilan (rugi) komprehensif neto yang dapat diatribusikan kepada: Pemilik entitas induk	1.564.638	6.741	459.350	315.556	(30.032)	(1.893.212)	423.041	Net comprehensive income (loss) attributable to: Owners of the parent company
Kepentingan non- pengendali	435.188	-	(1.262)	-	-	-	433.926	Non-controlling interests
Total	1.999.826	6.741	458.088	315.556	(30.032)	(1.893.212)	856.967	Total
Pengeluaran modal	56.724	2.325	128.111	15.813	2.995	-	205.968	Capital expenditures
Penyusutan dan amortisasi	60.565	4.120	74.133	44.930	5.428	(1.608)	187.568	Depreciation and amortization
Amortisasi biaya penerbitan	17.424	-	6.531	-	-	-	23.955	Amortization of issuance cost
Informasi lainnya								Other information
Segmen aset	23.120.239	118.789	2.392.160	2.061.936	1.161.408	-	28.854.532	Segment assets
Eliminasi aset antar segmen	(12.240.803)	(1.323)	(1.277.231)	(247.734)	(31.221)	-	(13.798.312)	Elimination of inter-segment assets
Neto	10.879.436	117.466	1.114.929	1.814.202	1.130.187	-	15.056.220	Net
Segmen liabilitas	5.440.399	48.325	559.629	1.407.609	192.412	-	7.648.374	Segment liabilities
Eliminasi liabilitas antar segmen	(666.807)	(944)	(65.598)	-	(3.174)	-	(736.523)	Elimination of inter-segment liabilities
Neto	4.773.592	47.381	494.031	1.407.609	189.238	-	6.911.851	Net

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Business Segment (Continued)

	2 0 2 4							
	Real estat/ <i>Real estate</i>	Golf/ <i>Golf</i>	Jasa dan pemeliharaan/ <i>Service and maintenance</i>	Pembangkit tenaga listrik/ <i>Power plant</i>	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Total/ <i>Total</i>	
Penjualan dan pendapatan jasa	2.573.405	85.019	779.848	1.182.415	69.545	(87.584)	4.602.648	<i>Sales and service revenue</i>
Beban pokok penjualan dan pendapatan jasa	1.230.504	49.634	412.940	978.657	51.347	(87.613)	2.635.469	<i>Cost of sales and service revenue</i>
Laba bruto	1.342.901	35.385	366.908	203.758	18.198	29	1.967.179	<i>Gross profit</i>
Beban penjualan dan administrasi	(98.408)	(1.665)	(3.116)	(552)	(1.660)	54	(105.347)	<i>Selling expenses General and administrative expenses</i>
Pendapatan keuangan	108.639	764	7.691	2.444	346	(27.498)	92.386	<i>Financial income</i>
Beban keuangan	(311.921)	(1.433)	(27.700)	(68.307)	(215)	27.939	(381.637)	<i>Financial expenses</i>
Beban pajak final	(34.958)	(101)	(2.085)	-	(1.611)	-	(38.755)	<i>Final tax expense</i>
Beban lain-lain - Neto	1.173.687	4.003	153.369	(28.035)	(422)	(1.467.019)	(164.417)	<i>Other expenses - Net</i>
Laba sebelum (beban) manfaat pajak penghasilan	1.875.814	8.349	367.269	62.366	(34.855)	(1.457.835)	821.108	<i>Profit before income tax (expense) benefit</i>
(Beban) manfaat pajak penghasilan - Neto	(17.046)	(1.607)	(26.192)	(6.334)	(211)	340	(51.050)	<i>Income tax (expense) benefit - Net</i>
Laba (rugi) neto tahun berjalan	1.858.768	6.742	341.077	56.032	(35.066)	(1.457.495)	770.058	<i>Net profit (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	3.029	425	1.100	283	501	-	5.338	<i>Other comprehensive income</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif neto	1.861.797	7.167	342.177	56.315	(34.565)	(1.457.495)	775.396	<i>Net comprehensive income (loss)</i>

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Business Segment (Continued)

	2 0 2 4						Total/ Total	
	Real estat/ Real estate	Golf/ Golf	Jasa dan pemeliharaan/ Service and maintenance	Pembangkit tenaga listrik/ Power plant	Pariwisata/ Tourism	Eliminasi/ Elimination		
Laba (rugi) neto yang diatribusikan kepada: Pemilik entitas induk	1.451.538	6.742	341.940	56.032	(35.449)	(1.457.495)	363.308	Net profit (loss) attributable to: Owners of the parent company
Kepentingan non- pengendali	407.230	-	(863)	-	383	-	406.750	Non-controlling interests
Total	1.858.768	6.742	341.077	56.032	(35.066)	(1.457.495)	770.058	Total
Penghasilan (rugi) komprehensif neto yang dapat diatribusikan kepada: Pemilik entitas induk	1.454.567	7.167	343.040	56.315	(34.948)	(1.457.495)	368.646	Net comprehensive income (loss) attributable to: Owners of the parent company
Kepentingan non- pengendali	407.230	-	(863)	-	383	-	406.750	Non-controlling interests
Total	1.861.797	7.167	342.177	56.315	(34.565)	(1.457.495)	775.396	Total
Pengeluaran modal	33.187	1.218	278.865	26.520	2.216	-	342.006	Capital expenditures
Penyusutan dan amortisasi	73.485	4.623	38.323	73.398	5.185	(1.995)	193.019	Depreciation and amortization
Amortisasi biaya penerbitan	15.022	-	4.293	-	-	-	19.315	Amortization of issuance cost
Informasi lainnya								Other information
Segmen aset	21.414.840	110.164	2.175.248	1.720.513	1.160.754	-	26.581.519	Segment assets
Eliminasi aset antar segmen	(11.238.703)	(796)	(1.193.339)	(94.744)	(36.581)	-	(12.564.163)	Elimination of inter-segment assets
Neto	10.176.137	109.368	981.909	1.625.769	1.124.173	-	14.017.356	Net
Segmen liabilitas	5.037.316	46.440	735.112	1.381.743	184.470	-	7.385.081	Segment liabilities
Eliminasi liabilitas antar segmen	(603.643)	(1.477)	(295.426)	-	(6.136)	-	(906.682)	Elimination of inter-segment liabilities
Neto	4.433.673	44.963	439.686	1.381.743	178.334	-	6.478.399	Net

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Seluruh aset Kelompok Usaha berlokasi di Indonesia. Tabel berikut menyajikan penjualan kepada pelanggan berdasarkan lokasi geografis pelanggan:

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Business Segment (Continued)

All of the Group's assets are located in Indonesia. The following table presents sales to customers based on the geographical location of the customers:

	2025						Total/ Total	
	Real estat/ Real estate	Golf/ Golf	Jasa dan pemeliharaan/ Service and maintenance	Pembangkit tenaga listrik/ Power plant	Pariwisata/ Tourism	Eliminasi/ Elimination		
Penjualan dan pendapatan jasa								Sales and service revenue
Cikarang	680.294	81.366	665.453	1.004.522	36.908	(75.402)	2.393.141	Cikarang
Kendal	1.779.079	-	132.140	813.606	-	-	2.724.825	Kendal
Pandeglang	10.072	-	-	-	19.534	-	29.606	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	752	-	752	Morotai
Lain-lain	-	1.101	-	-	-	-	1.101	Others
Total	2.469.445	82.467	797.593	1.818.128	57.194	(75.402)	5.149.425	Total
Informasi lainnya								Other information
Segmen aset								Segment assets
Cikarang	19.491.131	108.381	2.146.685	1.599.341	45.527	-	23.391.065	Cikarang
Kendal	3.625.998	-	-	462.495	-	-	4.088.493	Kendal
Pandeglang	-	-	1.126	100	962.329	-	963.555	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	153.552	-	153.552	Morotai
Lain-lain	3.109	10.408	244.349	-	-	-	257.866	Others
Total	23.120.238	118.789	2.392.160	2.061.936	1.161.408	-	28.854.531	Total
Eliminasi aset antar segmen								Elimination of inter-segment assets
Cikarang	(12.240.802)	(1.323)	(1.277.231)	(247.734)	-	-	(13.767.090)	Cikarang
Kendal	-	-	-	-	-	-	-	Kendal
Pandeglang	-	-	-	-	(31.221)	-	(31.221)	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	-	-	-	Morotai
Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	Others
Total	(12.240.802)	(1.323)	(1.277.231)	(247.734)	(31.221)	-	(13.798.311)	Total
Neto								Net
Cikarang	7.250.329	107.058	869.454	1.351.607	45.527	-	9.623.975	Cikarang
Kendal	3.625.998	-	-	462.495	-	-	4.088.493	Kendal
Pandeglang	-	-	1.126	100	931.108	-	932.334	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	153.552	-	153.552	Morotai
Lain-lain	3.109	10.408	244.349	-	-	-	257.866	Others
Total	10.879.436	117.466	1.114.929	1.814.202	1.130.187	-	15.056.220	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Business Segment (Continued)

	2 0 2 5						Total/ Total	
	Real estat/ Real estate	Golf/ Golf	Jasa dan pemeliharaan/ Service and maintenance	Pembangkit tenaga listrik/ Power plant	Pariwisata/ Tourism	Eliminasi/ Elimination		
Segmen liabilitas								Segment liabilities
Cikarang	5.023.323	42.237	389.211	1.192.313	27.191	-	6.674.275	Cikarang
Kendal	417.076	-	-	215.296	-	-	632.372	Kendal
Pandeglang	-	-	18	-	152.003	-	152.021	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	13.218	-	13.218	Morotai
Lain-lain	-	6.088	170.400	-	-	-	176.488	Others
Total	5.440.399	48.325	559.629	1.407.609	192.412	-	7.648.374	Total
Eliminasi liabilitas antar segmen								Elimination of inter-segment liabilities
Cikarang	(666.807)	(944)	(65.598)	-	-	-	(733.349)	Cikarang
Kendal	-	-	-	-	-	-	-	Kendal
Pandeglang	-	-	-	-	(3.174)	-	(3.174)	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	-	-	-	Morotai
Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	Others
Total	(666.807)	(944)	(65.598)	-	(3.174)	-	(736.523)	Total
Neto								Net
Cikarang	4.356.516	41.293	323.613	1.192.313	27.191	-	5.940.926	Cikarang
Kendal	417.076	-	-	215.296	-	-	632.372	Kendal
Pandeglang	-	-	18	-	148.829	-	148.847	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	13.218	-	13.218	Morotai
Lain-lain	-	6.088	170.400	-	-	-	176.488	Others
Total	4.773.592	47.381	494.031	1.407.609	189.238	-	6.911.851	Total
Pengeluaran modal								Capital expenditures
Cikarang	4.334	2.325	93.920	2.609	1.581	-	104.769	Cikarang
Kendal	52.390	-	-	13.204	-	-	65.594	Kendal
Pandeglang	-	-	-	-	138	-	138	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	1.276	-	1.276	Morotai
Lain-lain	-	-	34.191	-	-	-	34.191	Others
Total	56.724	2.325	128.111	15.813	2.995	-	205.968	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Business Segment (Continued)

	2024						Total/ Total	
	Real estat/ Real estate	Golf/ Golf	Jasa dan pemeliharaan/ Service and maintenance	Pembangkit tenaga listrik/ Power plant	Pariwisata/ Tourism	Eliminasi/ Elimination		
Penjualan dan pendapatan jasa								Sales and service revenue
Cikarang	787.694	73.056	688.851	869.811	39.588	(87.584)	2.371.416	Cikarang
Kendal	1.783.031	-	90.997	312.604	-	-	2.186.632	Kendal
Pandeglang	2.680	-	-	-	19.754	-	22.434	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	10.203	-	10.203	Morotai
Lain-lain	-	11.963	-	-	-	-	11.963	Others
Total	2.573.405	85.019	779.848	1.182.415	69.545	(87.584)	4.602.648	Total
Informasi lainnya								Other information
Segmen aset								Segment assets
Cikarang	18.186.793	98.392	1.978.964	1.512.611	47.046	-	21.823.806	Cikarang
Kendal	3.224.938	-	-	207.802	-	-	3.432.740	Kendal
Pandeglang	-	-	1.172	100	962.732	-	964.004	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	150.976	-	150.976	Morotai
Lain-lain	3.109	11.772	195.112	-	-	-	209.993	Others
Total	21.414.840	110.164	2.175.248	1.720.513	1.160.754	-	26.581.519	Total
Eliminasi aset antar segmen								Elimination of inter-segment assets
Cikarang	(11.238.703)	(796)	(1.193.339)	(94.744)	-	-	(12.527.582)	Cikarang
Kendal	-	-	-	-	-	-	-	Kendal
Pandeglang	-	-	-	-	(36.581)	-	(36.581)	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	-	-	-	Morotai
Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-	Others
Total	(11.238.703)	(796)	(1.193.339)	(94.744)	(36.581)	-	(12.564.163)	Total
Neto								Net
Cikarang	6.948.090	97.596	785.625	1.417.867	47.046	-	9.296.224	Cikarang
Kendal	3.224.938	-	-	207.802	-	-	3.432.740	Kendal
Pandeglang	-	-	1.172	100	926.151	-	927.423	Pandeglang
Morotai	-	-	-	-	150.976	-	150.976	Morotai
Lain-lain	3.109	11.772	195.112	-	-	-	209.993	Others
Total	10.176.137	109.368	981.909	1.625.769	1.124.173	-	14.017.356	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

34. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

34. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Segmen Usaha (Lanjutan)

Business Segment (Continued)

	2024						
	Real estat/ <i>Real estate</i>	Golf/ <i>Golf</i>	Jasa dan pemeliharaan/ <i>Service and maintenance</i>	Pembangkit tenaga listrik/ <i>Power plant</i>	Pariwisata/ <i>Tourism</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>		Total/ Total
Segmen liabilitas							Segment liabilities
Cikarang	4.681.313	40.307	597.620	1.266.547	30.142	-	6.615.929
Kendal	356.003	-	-	115.196	-	-	471.199
Pandeglang	-	-	30	-	149.065	-	149.095
Morotai	-	-	-	-	5.263	-	5.263
Lain-lain	-	6.133	137.462	-	-	-	143.595
Total	5.037.316	46.440	735.112	1.381.743	184.470	-	7.385.081
Eliminasi liabilitas antar segmen							Elimination of inter-segment liabilities
Cikarang	(603.643)	(1.477)	(295.426)	-	-	-	(900.546)
Kendal	-	-	-	-	-	-	-
Pandeglang	-	-	-	-	(6.136)	-	(6.136)
Morotai	-	-	-	-	-	-	-
Lain-lain	-	-	-	-	-	-	-
Total	(603.643)	(1.477)	(295.426)	-	(6.136)	-	(906.682)
Neto							Net
Cikarang	4.077.670	38.830	302.194	1.266.547	30.142	-	5.715.383
Kendal	356.003	-	-	115.196	-	-	471.199
Pandeglang	-	-	30	-	142.929	-	142.959
Morotai	-	-	-	-	5.263	-	5.263
Lain-lain	-	6.133	137.462	-	-	-	143.595
Total	4.433.673	44.963	439.686	1.381.743	178.334	-	6.478.399
Pengeluaran modal							Capital expenditures
Cikarang	5.037	1.218	148.204	6.247	1.645	-	162.351
Kendal	28.150	-	-	20.273	-	-	48.423
Pandeglang	-	-	-	-	169	-	169
Morotai	-	-	-	-	402	-	402
Lain-lain	-	-	131.187	-	-	-	131.187
Total	33.187	1.218	279.391	26.520	2.216	-	342.532

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

35. ASET DAN LIABILITAS MONETER DALAM MATA UANG ASING

35. MONETARY ASSETS AND LIABILITIES DENOMINATED IN FOREIGN CURRENCIES

	31 Desember/ December 31, 2025		Ekuivalen Rupiah/ Rupiah equivalent	
	Mata uang asing/ Foreign currency (Satuan penuh/ Full amount)			
Aset				Assets
Kas dan setara kas	USD	1.859.350	31.203	Cash and cash equivalents
Kas yang dibatasi penggunaannya	USD	31.575	530	Restricted cash
Uang jaminan	USD	42.966	721	Refundable deposits
Total Aset	USD	1.933.891	32.454	Total Assets
Liabilitas				Liabilities
Biaya masih harus dibayar	USD	3.148.985	52.846	Accrued expenses
Utang jangka panjang	USD	185.856.000	3.119.035	Long-term debts
Total Liabilitas	USD	189.004.985	3.171.881	Total Liabilities
(Liabilitas Neto)	USD (	187.071.094)	(3.139.427)	(Net Liabilities)
	31 Desember/ December 31, 2024			
	Mata uang asing/ Foreign currency (Satuan penuh/ Full amount)		Ekuivalen Rupiah/ Rupiah equivalent	
Aset				Assets
Kas dan setara kas	USD	1.709.061	27.623	Cash and cash equivalents
Kas yang dibatasi penggunaannya	USD	12.576.432	203.260	Restricted cash
Uang jaminan	USD	42.966	694	Refundable deposits
Total Aset	USD	14.328.458	231.577	Total Assets
Liabilitas				Liabilities
Biaya masih harus dibayar	USD	3.500.452	56.574	Accrued expenses
Utang jangka panjang	USD	273.232.000	4.415.976	Long-term debts
Total Liabilitas	USD	276.732.452	4.472.550	Total Liabilities
(Liabilitas Neto)	USD (	262.403.994)	(4.240.973)	(Net Liabilities)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

	31 Desember/ December 31, 2025		31 Desember/ December 31, 2024		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar*/ Fair value*	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar*/ Fair value*	
Aset Keuangan					Financial Assets
Kas dan setara kas	3.618.828	3.618.828	2.048.503	2.048.503	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	2.227	2.227	6.332	6.332	Short-term investments
Piutang usaha					Trade receivables
dari pihak ketiga	532.480	532.480	868.656	868.656	from third parties
Piutang lain-lain					Other receivables
dari pihak ketiga	40.519	40.519	45.650	45.650	from third parties
Penyertaan saham	18.648	18.648	18.757	18.757	Investments in shares of stocks
Aset keuangan derivatif	140.798	140.798	144.538	144.538	Derivative financial assets
Uang jaminan dan deposit lain	50.992	50.992	42.596	42.596	Refundable deposits and other deposits
Kas yang dibatasi penggunaannya	209.838	209.838	361.175	361.175	Restricted cash
Total Aset Keuangan	4.614.330	4.614.330	3.536.207	3.536.207	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha					Trade payables
kepada pihak ketiga	151.658	151.658	143.387	143.387	to third parties
Utang lain-lain	139.096	139.096	163.228	163.228	Other payables
Biaya masih harus dibayar	257.098	257.098	217.729	217.729	Accrued expenses
Utang dividen	1.641	1.641	148	148	Dividend payable
Uang jaminan pelanggan	316.249	316.249	229.980	229.980	Security deposits
Utang jangka panjang	4.606.521	4.578.211	4.498.180	4.478.512	Long-term debts
Total Liabilitas Keuangan	5.472.263	5.443.953	5.252.652	5.232.984	Total Financial Liabilities

*) Diukur dengan hierarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3, kecuali aset derivatif diukur dengan hierarki pengukuran nilai wajar Tingkat 2 serta Senior Notes diukur dengan hierarki pengukuran nilai wajar Tingkat 1.

*) Measured by fair value measurement hierarchy Level 3, except for derivative financial assets measured by fair value measurement hierarchy Level 2 and Senior Notes measured by fair value measurement hierarchy Level 1.

***) Biaya masih harus dibayar tidak termasuk beban pajak

**) Accrued expense excludes tax expenses

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Kelompok Usaha:

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Group:

Manajemen Kelompok Usaha menetapkan bahwa nilai tercatat atas kas dan setara kas, investasi jangka pendek, piutang usaha, piutang lain-lain, utang usaha kepada pihak ketiga, utang lain-lain, biaya masih harus dibayar dan utang dividen kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena jatuh tempo jangka pendek dari instrumen keuangan ini.

The Group's management has determined that the carrying values of cash and cash equivalents, short-term investments, trade receivables, other receivables, trade payables to third parties, other payables, accrued expenses and dividend payable approximate their fair values due to the short-term maturities of these financial instruments.

Untuk aset dan liabilitas tidak lancar yang tidak dikuotasi pada harga pasar dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal tanpa menimbulkan biaya yang berlebihan, uang jaminan dan deposit lain, serta kas yang dibatasi penggunaannya dicatat berdasarkan nilai nominal dikurangi penurunan nilai, sementara utang jangka panjang diakui dengan biaya amortisasi. Nilai wajar dari aset keuangan derivatif diestimasi melalui referensi kepada laporan penilaian dari bank pada periode akhir pelaporan. Nilai wajar Senior Notes diestimasi menggunakan nilai kuotasi pasar.

For other non-current assets and liabilities which are not stated at quoted market price and whose fair value cannot be reliably measured without incurring excessive costs, refundable deposits and other deposits and restricted cash are carried at their nominal amounts less any impairment losses, while long term debts are carried at amortized cost. The fair value of derivative financial assets is estimated by reference to the banks' valuation statement at the period end. The fair value of Senior Notes is estimated using the quoted market price.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Investasi dalam saham biasa yang tidak memiliki kuotasi pasar dengan kepemilikan saham di bawah 20% dicatat pada biaya perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal, kecuali untuk beberapa investasi dimana biaya perolehan mungkin tidak dapat memberikan estimasi yang sesuai kepada nilai wajarnya dikarenakan kerugian yang berkelanjutan dari investee, nilai wajar diestimasi berdasarkan aset neto dari investee.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Investments in other unquoted ordinary shares representing equity ownership interest of below 20% are carried at cost as the fair values cannot be reliably measured, except for certain investments where cost may not be an appropriate estimate of fair value due to continuing losses in the investee, the fair value is estimated based on the investee's net assets.

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Aktivitas Kelompok Usaha mengandung berbagai macam risiko keuangan yaitu risiko mata uang asing, risiko kredit, risiko likuiditas dan risiko tingkat suku bunga. Dewan Direksi menelaah secara informal dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko, dari tahun sebelumnya seperti yang diungkapkan di bawah ini:

i. Risiko mata uang asing

Risiko mata uang asing adalah risiko nilai wajar arus kas instrumen keuangan di masa depan yang berfluktuasi karena perubahan kurs mata uang asing. Sebagian besar pendapatan Kelompok Usaha dalam Rupiah. Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa strategi manajemen risiko bermanfaat positif bagi Kelompok Usaha dalam periode jangka pendek.

Risiko nilai tukar mata uang asing Kelompok Usaha berasal dari pinjaman yang diperoleh Kelompok Usaha dalam mata uang asing. Risiko nilai tukar mata uang asing atas dolar AS dikendalikan melalui pengawasan lingkungan politik dan ekonomi. Kelompok Usaha juga membuat kontrak *forward* mata uang untuk mengendalikan risiko mata uangnya.

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan di dalam nilai tukar mata uang asing dengan asumsi semua variabel lainnya adalah tetap, terhadap laba setelah pajak penghasilan Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

	<u>Kenaikan (penurunan)/ Increase (decrease)</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Nilai tukar melemah 5%</u>		
Laba neto setelah pajak penghasilan USD	(122.438)	(165.398)
<u>Nilai tukar menguat 5%</u>		
Laba neto setelah pajak penghasilan USD	122.438	165.398

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group's activities exposed to a variety of financial risks including foreign currency risk, credit risk, liquidity risk and interest rate risk. The board of directors ("BOD") reviews on an informal basis and agrees the policies for managing each of these risks, from the previous year as disclosed below:

i. Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in foreign exchange rates. Most of the Group's revenues are denominated in Rupiah. The Group believe that this risk management strategy results in positive benefit for the Group in the short-term period.

The Group foreign currency risk arises from the loan received by the Group in foreign currency. Foreign exchange risks on the US dollar are managed through constant monitoring of the political and economic environment. The Group also enters into currency forward contracts to oversee its currency risk.

The table below shows the sensitivity to a reasonably possible change in foreign exchange rates, assuming all other variables are fixed, to the profit after income taxes of the Group as of December 31, 2025 and 2024.

<u>Exchange rate weakened by 5%</u>
Net profit after income tax USD
<u>Exchange rate strengthened by 5%</u>
Net profit after income tax USD

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN
(Lanjutan)

ii. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana pihak yang berhubungan dengan Kelompok Usaha terkait dengan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan tidak akan memenuhi kewajibannya sehingga menyebabkan kerugian keuangan. Risiko kredit Kelompok Usaha terutama berasal dari piutang usaha dan piutang lain-lain. Untuk aset keuangan lainnya (termasuk kas dan setara kas), Kelompok Usaha meminimalkan risiko kredit dengan berurusan secara khusus dengan pihak yang mempunyai kredibilitas tinggi.

Tujuan Kelompok Usaha adalah meningkatkan pendapatan dan mengurangi kerugian yang timbul dari peningkatan risiko kredit. Transaksi Kelompok Usaha hanya dengan pihak ketiga yang diakui dan kredibel serta menggunakan prosedur verifikasi kredit untuk semua transaksi dengan pelanggan secara kredit. Selain itu, saldo piutang dimonitor secara terus-menerus sehingga piutang tak tertagih Kelompok Usaha tidak signifikan.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

iii. Risiko likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Kelompok Usaha akan mengatasi kesulitan yang berasal dari pemenuhan kewajiban keuangan dikarenakan kekurangan dana.

Tabel berikut menampilkan jatuh tempo dari liabilitas keuangan Kelompok Usaha pada akhir tahun pelaporan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan.

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND
POLICIES (Continued)

ii. Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty of the Group will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group's exposure credit risk arises primarily from trade and other receivables. For other financial assets (including cash and cash equivalents), the Group minimizes credit risk by dealing exclusively with high credit rating counterparties.

The Group's objectives are to seek recurring revenue growth and minimizing losses incurred due to credit risk exposure increasing. The Group's only recognizes the transactions with third party that is creditworthy and used credit verification procedures for all customer seeking to trade on credit terms. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis with the result that the Group's exposure to bad debts is not significant.

As of December 31, 2025 and 2024, the Group's maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets recognized in the consolidated statements of financial position.

iii. Liquidity risks

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligations due to shortage of funds.

The table summarizes the maturity of the Group's financial liabilities at the end of the reporting year based on undiscounted contractual payment.

	31 Desember/ December 31, 2025				
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Total termasuk bunga/ Total including interest	Kurang dari satu tahun/ Less than one year	Lebih dari satu tahun/ More than one year	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha					Trade payables
kepada pihak ketiga	151.658	151.658	151.658	-	to third parties
Utang lain-lain	139.096	139.096	139.096	-	Other payables
Biaya masih harus dibayar	257.098	257.098	257.098	-	Accrued expenses
Utang dividen	1.641	1.641	1.641	-	Dividend payable
Uang jaminan pelanggan	316.249	316.249	46.161	270.088	Security deposits
Utang jangka panjang:					Long-term debts:
Senior Notes	3.087.279	3.664.866	265.118	3.399.748	Senior Notes
Pinjaman bank	1.514.453	2.072.055	270.072	1.801.983	Bank loans
Liabilitas sewa	4.789	5.962	1.805	4.157	Lease liabilities
Total	5.472.263	6.608.625	1.132.649	5.475.976	Total

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN
(Lanjutan)

37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND
POLICIES (Continued)

iii. Risiko likuiditas (Lanjutan)

iii. Liquidity risks (Continued)

	31 Desember/ December 31, 2024				
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Total termasuk bunga/ Total including interest	Kurang dari satu tahun/ Less than one year	Lebih dari satu tahun/ More than one year	
Liabilitas Keuangan					Financial Liabilities
Utang usaha					Trade payables
kepada pihak ketiga	143.387	143.387	143.387	-	to third parties
Utang lain-lain	163.228	163.228	163.228	-	Other payables
Biaya masih harus dibayar	217.729	217.729	217.729	-	Accrued expenses
Utang dividen	148	148	148	-	Dividend payable
Utang jaminan pelanggan	229.980	229.980	30.890	199.090	Security deposits
Utang jangka panjang:					Long-term debts:
Senior Notes	2.957.663	3.769.775	240.304	3.529.471	Senior Notes
Pinjaman bank	1.535.870	1.758.137	544.508	1.213.629	Bank loans
Liabilitas sewa	4.647	6.168	1.108	5.060	Lease liabilities
Total	5.252.652	6.288.552	1.341.302	4.947.250	Total

iv. Risiko tingkat suku bunga

iv. Interest rate risk

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan aset dan liabilitas dimana perubahan tingkat bunga dapat mempengaruhi laba sebelum pajak. Risiko pendapatan bunga terbatas dikarenakan Kelompok Usaha hanya mempertahankan kecukupan saldo kas untuk keperluan operasional. Pada beban bunga, saldo optimal antara liabilitas dan tingkat bunga tetap serta mengambang telah ditentukan. Kebijakan Kelompok Usaha pada pendanaan merupakan gabungan dari tingkat bunga tetap dan mengambang. Persetujuan dari direksi dan dewan komisaris harus diperoleh sebelum Kelompok Usaha memilih instrumen keuangan agar dapat mengatur eksposur risiko tingkat bunga.

Risk exposure for interest rate with regards to the assets and liabilities for which the interest rate movement could affect earnings before tax. Interest income risk is limited due to the Group only maintaining adequate cash balance for operational needs. In interest expense, optimal balance between liabilities and fixed and floated interest rate is predetermined. The Group's policy on the funding which will give combination according to floated and fixed interest rate. Approval from the directors and board of commissioners must be obtained before the Group executes the financial instrument in order to manage interest rate risk exposure.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi atas suku bunga mengambang pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024. Dengan semua variabel lainnya dianggap tetap, dampak suku bunga mengambang pada laba sebelum pajak adalah sebagai berikut:

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in floating interest rates on loans as of December 31, 2025 and 2024. With all other variables considered constant, the impact of floating interest rates of loans to the profit before tax are as follows:

	Efek pada Laba Sebelum Pajak/ Effect on Profit Before Tax		
	2025	2024	
Kenaikan/ Penurunan Suku Bunga			Increase/ Decrease in Interest Rates
+ 100 basis poin	(1.789)	(1.329)	+ 100 basis point
- 100 basis poin	1.789	1.329	- 100 basis point

Tingkat suku bunga mengambang Kelompok Usaha berasal dari pinjaman PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk dan PT Bank OCBC NISP Tbk.

The Group's floating interest rate from its loan with PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk and PT Bank OCBC NISP Tbk.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

38. MANAJEMEN PERMODALAN

Tujuan utama manajemen permodalan Kelompok Usaha adalah untuk memastikan pemeliharaan tingkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan strategi dan kondisi keuangan Kelompok Usaha, serta kondisi ekonomi global dan domestik. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, pengembalian modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Selanjutnya, Kelompok Usaha memiliki kebijakan kas manajemen untuk mengelola modal. Kelompok Usaha menerapkan manajemen keuangan terpusat untuk menjaga fleksibilitas pembiayaan dan mengurangi risiko likuiditas. Kelompok Usaha juga berusaha untuk mempertahankan kebutuhan modal kerja yang memadai.

Kelompok Usaha memonitor permodalan menggunakan *gearing ratio*, yang merupakan pinjaman neto dibagi dengan total ekuitas. Kebijakan Kelompok Usaha adalah mempertahankan *gearing ratio* yang sehat. Pinjaman neto meliputi pinjaman bank, liabilitas sewa, utang usaha dan utang lain-lain serta utang jangka panjang, dikurangi dengan kas dan setara kas dan investasi jangka pendek. Manajemen permodalan Kelompok Usaha tidak berubah dari periode sebelumnya.

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
Utang usaha dan utang lain-lain	290.754	306.615	Trade and other payables
Utang jangka panjang	4.606.521	4.498.180	Long-term debts
Dikurangi:			Less:
Kas dan setara kas	(3.618.828)	(2.048.503)	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	(2.227)	(6.332)	Short-term investment
Pinjaman neto	1.276.220	2.749.960	Net debts
Total ekuitas	8.144.369	7.538.957	Total equity
<i>Gearing ratio</i>	15,67%	36,48%	<i>Gearing ratio</i>

38. CAPITAL MANAGEMENT

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of the Group's strategy and financial conditions and global and domestic economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust dividend payments to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares.

Furthermore, the Group has prudent cash management in order to manage its capital. The Group applies centralized treasury management to maintain financing flexibility and reduce liquidity risk. The Group also strives to maintain adequate working capital needs.

The Group monitors capital using a *gearing ratio*, which is net debt divided by total equity. The Group's policy is to keep a healthy *gearing ratio*. Net debts include bank loan, lease liabilities, trade and other payables and long-term debt, less cash and cash equivalents and short-term investment. There were no changes from the previous period for the Group's capital management.

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

39. PENGUNGKAPAN INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Transaksi signifikan non-kas dari aktivitas investasi dan pendanaan terdiri dari:

	<u>2025</u>
Aktivitas Investasi	
Penambahan dari realisasi uang muka pembelian aset tetap ke aset tetap	155.199
Penambahan aset tetap melalui utang lain-lain	17.735
Penambahan modal dari kepentingan non-pengendali melalui uang muka setoran modal	6.200
Penambahan dari realisasi uang muka pembelian aset tetap ke aset tak berwujud	-

Transaksi non-kas dari aktivitas pendanaan dari rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan ditunjukkan di bawah ini:

	<u>Pinjaman bank/ Bank loans</u>	<u>Senior notes</u>	<u>Total/ Total</u>
1 Januari 2025	1.535.870	2.957.663	4.493.533
Arus kas:			
Penerimaan pokok pinjaman	50.096	-	50.096
Pembayaran pokok pinjaman	(87.163)	-	(87.163)
Pembayaran biaya transaksi pinjaman	(4.406)	-	(4.406)
Arus non-kas:			
Amortisasi biaya penerbitan	9.746	14.386	24.132
Pengaruh perubahan selisih kurs - pokok	10.310	115.230	125.540
31 Desember 2025	<u>1.514.453</u>	<u>3.087.279</u>	<u>4.601.732</u>

39. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES OF CASH FLOWS INFORMATION

Significant non-cash transactions from investing and financing activities are as follows:

	<u>2024</u>
Investing Activities	
Additional realization from advance for purchase of property, plant and equipment to property, plant and equipment	11.013
Additional property, plant and equipment through other payables	2.498
Additional capital from non-controlling interest through advance for stock subscription	-
Additional realization from advance for purchase of property, plant and equipment to intangible assets	2.207

Non-cash transactions from financing activities from the reconciliation of liabilities from financing transaction are shown below:

	<u>Cash flows:</u>
January 1, 2025	
Receipt of loan principal	50.096
Payment of loan principal	(87.163)
Payment of loan issuance cost	(4.406)
Non-cash flows:	
Amortized issuance costs	24.132
Effect of foreign exchange - principal	125.540
December 31, 2025	<u>4.601.732</u>

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

39. PENGUNGKAPAN INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS
(Lanjutan)

Transaksi non-kas dari aktivitas pendanaan dari rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan ditunjukkan di bawah ini: (Lanjutan)

39. SUPPLEMENTAL DISCLOSURES OF CASH FLOWS
INFORMATION (Continued)

Non-cash transactions from financing activities from the reconciliation of liabilities from financing transaction are shown below: (Continued)

	Pinjaman bank/ Bank loans	Senior Notes	Total/ Total	
1 Januari 2024	1.600.673	2.805.840	4.406.513	January 1, 2024
Arus kas:				Cash flows:
Penerimaan pokok pinjaman	134.142	-	134.142	Receipt of loan principal
Pembayaran pokok pinjaman	(283.858)	-	(283.858)	Payment of loan principal
Pembayaran biaya transaksi pinjaman	(1.795)	-	(1.795)	Payment of loan issuance cost
Arus non-kas:				Non-cash flows:
Amortisasi biaya penerbitan	6.653	13.173	19.826	Amortized issuance costs
Pengaruh perubahan selisih kurs - pokok	80.055	138.650	218.705	Effect of foreign exchange - principal
31 Desember 2024	<u>1.535.870</u>	<u>2.957.663</u>	<u>4.493.533</u>	December 31, 2024

40. INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

Perusahaan menerbitkan laporan keuangan konsolidasian. Informasi keuangan tambahan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Entitas Induk saja) pada lampiran A sampai dengan D yang telah disusun Perusahaan untuk menganalisa hasil operasi Entitas Induk saja. Informasi keuangan tambahan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Entitas Induk saja) harus dibaca bersamaan dengan laporan keuangan konsolidasian PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan Entitas Anak.

Pada informasi keuangan tambahan tersebut, Perusahaan mencatat investasi atas kepemilikan Entitas Anak dengan menggunakan metode ekuitas.

40. ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION

The Company issued consolidated financial statement. Additional financial information of PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Stand Alone) on appendix A until D in which arranged by the Company to analyze operating result of the Parent Company only. Additional financial information of PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Stand Alone) must be read in conformity with consolidated financial statement of PT Kawasan Industri Jababeka Tbk and Subsidiaries.

On the additional financial information, the Company recorded investment on ownership of Subsidiaries using equity method.

Lampiran A

Appendix A

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(ENTITAS INDUK SAJA)
INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(STAND ALONE)
ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	31 Desember/ December 31,		
	2025	2024	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	76.783	33.811	Cash and cash equivalents
Piutang usaha dari pihak ketiga	982	-	Trade receivables from third parties
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak ketiga	1.030	541	Third parties
Pihak berelasi	174.480	238.533	Related parties
Persediaan	13.171	12.807	Inventories
Tanah untuk pengembangan	153.486	152.215	Land for development
Pajak dibayar di muka	1.190	5.846	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka	4.000	3.377	Prepaid expenses
Kas yang dibatasi penggunaannya - Jangka pendek	523	2.237	Restricted cash - Current
Uang muka	11.645	11.960	Advances
Total Aset Lancar	437.290	461.327	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Penyertaan saham	9.562.968	8.815.167	Investments in shares of stocks
Aset keuangan derivatif	140.798	144.538	Derivative financial assets
Aset tetap	5.054	5.054	Property, plant and equipment
Properti investasi	875	911	Investment properties
Uang jaminan dan deposit lain	647	623	Refundable deposits and other deposits
Kas yang dibatasi penggunaannya - Jangka panjang	12.000	49.087	Restricted cash - Non-current
Total Aset Tidak Lancar	9.722.342	9.015.380	Total Non-current Assets
TOTAL ASET	10.159.632	9.476.707	TOTAL ASSETS

Lampiran A/2

Appendix A/2

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(ENTITAS INDUK SAJA)
INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(STAND ALONE)
ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>31 Desember/ December 31,</u>		
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha kepada pihak ketiga	841	552	Trade payables to third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak ketiga	3.562	1.228	Third parties
Pihak berelasi	228.008	134.527	Related parties
Utang pajak	31.663	3.290	Taxes payable
Biaya masih harus dibayar	58.966	59.581	Accrued expenses
Utang dividen	1.641	148	Dividend payable
Uang muka pelanggan	17.732	8.963	Customers' deposits
Pendapatan ditangguhkan	65	47	Unearned income
Utang jangka panjang			Current portion of
Bagian jangka pendek:			long-term debts:
Pinjaman bank	43.274	120.688	Bank loans
Total Liabilitas Jangka Pendek	<u>385.752</u>	<u>329.024</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang jangka panjang setelah			Long-term debts - Net of
dikurangi bagian jangka pendek:			current portion:
Senior Notes	3.087.279	2.957.663	Senior Notes
Pinjaman bank	364.225	305.879	Bank loans
Uang jaminan pelanggan	95	65	Security deposits
Liabilitas imbalan kerja karyawan	15.090	17.967	Employee benefits liabilities
Total Liabilitas Jangka Panjang	<u>3.466.689</u>	<u>3.281.574</u>	Total Non-current Liabilities
TOTAL LIABILITAS	<u>3.852.441</u>	<u>3.610.598</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham			Share capital
Modal dasar -			Authorized -
1.800.000.000 saham Seri A			1,800,000,000 Series A shares
dengan nilai nominal			with par value of
Rp 500 (dalam satuan rupiah)			Rp 500 (full rupiah) per share
per saham dan 28.000.000.000			and 28,000,000,000 Series B
saham Seri B dengan nilai nominal			shares with par value of
Rp 75 (dalam satuan rupiah)			Rp 75 (full rupiah)
per saham			per share
Modal ditempatkan			Issued and fully paid -
dan disetor penuh -			711,956,815 Series A shares
711.956.815 saham Seri A dan			and 20,112,931,554 Series B
20.112.931.554 saham Seri B	1.864.448	1.864.448	shares
Tambahan modal disetor - Neto	1.291.788	1.285.916	Additional paid-in capital - Net
Saham treasuri	(4.590)	(47.844)	Treasury shares
Saldo laba			Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	600	550	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	3.148.460	2.756.066	Unappropriated
Komponen ekuitas lainnya	6.485	6.973	Other capital reserves
TOTAL EKUITAS	<u>6.307.191</u>	<u>5.866.109</u>	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>10.159.632</u>	<u>9.476.707</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran B

Appendix B

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(ENTITAS INDUK SAJA)
INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(STAND ALONE)
ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2 0 2 5</u>	<u>2 0 2 4</u>	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA	14.885	28.938	SALES AND SERVICE REVENUE
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN PENDAPATAN JASA	<u>2.911</u>	<u>2.987</u>	COST OF SALES AND SERVICE REVENUE
LABA BRUTO	11.974	25.951	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(3.288)	(4.706)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(107.958)	(75.400)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	20.308	48.028	Financial income
Beban keuangan	(343.100)	(311.511)	Financial expenses
Beban pajak final	(637)	(934)	Final tax expense
Pendapatan lain-lain - Neto	<u>857.229</u>	<u>690.984</u>	Other Income - Net
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	434.528	372.412	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>(5.753)</u>	<u>(6.240)</u>	INCOME TAX EXPENSE
LABA NETO TAHUN BERJALAN	<u>428.775</u>	<u>366.172</u>	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi: (Rugi) laba pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja karyawan	<u>(488)</u>	<u>(25)</u>	Items that will not be reclassified to profit or loss: Remeasurement (loss) gain on employee benefits liabilities
PENGHASILAN KOMPREHENSIF NETO	<u><u>428.287</u></u>	<u><u>366.147</u></u>	NET COMPREHENSIVE INCOME

The original consolidated financial statements included herein are
in Indonesian language

Lampiran C

Appendix C

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(ENTITAS INDUK SAJA)
INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(STAND ALONE)
ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ <i>Issued and fully paid capital</i>	Tambahkan modal disetor - Neto/ <i>Additional paid-in capital - Net</i>	Saham treasuri/ <i>Treasury shares</i>	Saldo laba/ <i>Retained earnings</i>		Komponen ekuitas lainnya/ <i>Other capital reserves</i>	Total ekuitas/ <i>Total equity</i>	
				Telah ditentukan penggunaannya/ <i>Appropriated</i>	Belum ditentukan penggunaannya/ <i>Unappropriated</i>			
Saldo 1 Januari 2024	1.864.448	1.285.916	(47.844)	500	2.389.944	6.998	5.499.962	<i>Balance as of December 31, 2024</i>
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	-	-	-	50	(50)	-	-	<i>Appropriation of retained earnings to general reserve</i>
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	366.172	-	366.172	<i>Net profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(25)	(25)	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo 31 Desember 2024	1.864.448	1.285.916	(47.844)	550	2.756.066	6.973	5.866.109	<i>Balance as of December 31, 2024</i>
Dividen tunai	-	-	-	-	(36.331)	-	(36.331)	<i>Cash dividends</i>
Pencadangan saldo laba sebagai cadangan umum	-	-	-	50	(50)	-	-	<i>Appropriation of retained earnings to general reserve</i>
Penjualan saham treasuri	-	5.872	43.254	-	-	-	49.126	<i>Sale of treasury stocks</i>
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	428.775	-	428.775	<i>Net profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	(488)	(488)	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo 31 Desember 2025	<u>1.864.448</u>	<u>1.291.788</u>	<u>(4.590)</u>	<u>600</u>	<u>3.148.460</u>	<u>6.485</u>	<u>6.307.191</u>	<i>Balance as of December 31, 2025</i>

Lampiran D

Appendix D

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(ENTITAS INDUK SAJA)
INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN
LAPORAN ARUS KAS
31 DESEMBER 2025
(Disajikan dalam jutaan Rupiah,
kecuali dinyatakan lain)

PT KAWASAN INDUSTRI JABABEKA Tbk
(STAND ALONE)
ADDITIONAL FINANCIAL INFORMATION
STATEMENT OF CASH FLOWS
DECEMBER 31, 2025
(Expressed in millions of Rupiah,
unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
ARUS KAS DARI			CASH FLOWS FROM
AKTIVITAS OPERASI			OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	22.720	35.383	<i>Receipts from customers</i>
Pembayaran untuk:			<i>Payments for:</i>
Pengembangan tanah,			<i>Land development,</i>
konstruksi dan perijinan	(2.809)	(6.534)	<i>construction costs and licenses</i>
Gaji dan tunjangan karyawan	(62.567)	(28.483)	<i>Salaries and employees' benefits</i>
Beban usaha lainnya	(9.591)	(32.246)	<i>Other operating expense</i>
Arus kas digunakan untuk			<i>Cash flows used in</i>
aktivitas operasi	(52.247)	(31.880)	<i>operating activities</i>
Penerimaan pendapatan keuangan	20.308	28.834	<i>Receipt of financial income</i>
Pembayaran beban keuangan	(320.487)	(281.692)	<i>Payment of financial expenses</i>
Pembayaran pajak penghasilan			<i>Payment of income tax</i>
dan pajak final	(5.910)	(7.343)	<i>and final tax</i>
Arus kas neto digunakan untuk			<i>Net cash flows used in</i>
 aktivitas operasi	(358.336)	(292.081)	<i>operating activities</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dividen kas dari Entitas Anak	209.070	196.964	<i>Receipt of cash dividend from Subsidiaries</i>
Hasil penjualan aset tetap	62	7	<i>Proceeds from sale of</i>
Uang muka pembelian aset tetap	(50)	50	<i>property, plant and equipment</i>
Pembelian aset tetap	(1.169)	(1.948)	<i>Advance for purchase of</i>
Penambahan modal saham pada Entitas Anak	(21.701)	(11.276)	<i>property, plant and equipment</i>
Arus kas neto diperoleh dari			<i>Acquisition of property,</i>
 aktivitas investasi	186.212	183.797	<i>plant and equipment</i>
			<i>Additional share capital in Subsidiaries</i>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			<i>Net cash flows provided by</i>
Penerimaan dari pihak			<i>investing activities</i>
berelasi - Neto	187.194	218.748	CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan dari penjualan saham treasury	49.126	-	<i>Receipt from related</i>
Penarikan (penempatan) kas			<i>parties - Net</i>
yang dibatasi penggunaannya	38.801	(21.835)	<i>Receipt from the sale of treasury shares</i>
Pembayaran liabilitas sewa	-	(804)	<i>Withdrawal (placements) in restricted cash</i>
Pembayaran pinjaman bank	(25.244)	(69.484)	<i>Payments of lease liabilities</i>
Pembayaran dividen kas	(34.838)	-	<i>Payment of bank loans</i>
Arus kas neto diperoleh dari			<i>Payment of cash dividends</i>
 aktivitas pendanaan	215.039	126.625	<i>Net cash flows provided by</i>
Pengaruh perubahan selisih kurs			<i>financing activities</i>
pada kas dan setara kas	57	2.391	<i>Effect of changes in foreign exchange</i>
KENAIKAN NETO			<i>rates on cash and cash equivalents</i>
 DALAM KAS DAN SETARA KAS	42.972	20.732	NET INCREASE
KAS DAN SETARA KAS			IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
 PADA AWAL TAHUN	33.811	13.079	CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS			AT BEGINNING OF YEAR
 PADA AKHIR TAHUN	76.783	33.811	CASH AND CASH EQUIVALENTS
			AT END OF YEAR

This report is originally issued in Indonesian language

No. : 00004/3.0424/AU.1/03/1243-1/1/II/2026

No. : 00004/3.0424/AU.1/03/1243-1/1/II/2026

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk
Jakarta

Shareholders, Commissioners and Directors
PT Kawasan Industri Jababeka Tbk
Jakarta

Opini

Opinion

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan Entitas Anak ("Kelompok Usaha"), 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 ikhtisar kebijakan akuntansi material.

We have audited the consolidated financial statements of PT Kawasan Industri Jababeka Tbk and Subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2025, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of material accounting policies.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as of 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 Kelompok Usaha 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.

Hal Audit Utama

Key Audit Matter

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

Key audit matter is the matter that, in our professional judgment, was of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. This matter is 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 this matter.

Hal Audit Utama (Lanjutan)**Kewajaran dari akuntansi untuk pendapatan dengan komponen pembiayaan signifikan**

Merujuk kepada Catatan 2t (Ikhtisar kebijakan akuntansi material), Catatan 3 (Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi yang penting) dan Catatan 26 (Penjualan dan pendapatan jasa).

Kelompok Usaha mengakui pendapatan real estat sebesar Rp 2.399.424 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.

Kelompok Usaha membuat berbagai kontrak dengan pelanggan untuk menjual ruko, rumah, bangunan industrial dan tanah dengan termin pembayaran 1 hingga 4 tahun setelah serah terima. Harga kontrak menjadi lebih tinggi apabila pelanggan memilih untuk membayar dalam angsuran setelah serah terima dibandingkan dengan pelanggan memilih untuk membayar secara kas, yang ekuivalen dengan harga jual kas dari properti yang sama jika dijual dengan syarat dan ketentuan yang sama pada saat serah terima. Manajemen mencatat kontrak dengan pembayaran angsuran lebih dari 1 tahun setelah serah terima dari ruko, rumah, bangunan industrial dan tanah dengan komponen pembiayaan signifikan.

Untuk kontrak yang memiliki komponen pembiayaan signifikan, manajemen melakukan estimasi harga transaksi untuk diakui sebagai pendapatan dengan mendiskontokan harga kontrak dengan suku bunga yang dapat dicerminkan apabila transaksi penjualan tersebut dilakukan dalam transaksi pendanaan terpisah antara Kelompok Usaha dan pelanggannya pada permulaan kontrak. Selanjutnya, suku bunga tersebut diestimasi untuk mencerminkan karakteristik kredit dari pihak penerima pendanaan dalam kontrak.

Penentuan untuk kontrak yang memiliki komponen pembiayaan signifikan mengharuskan manajemen untuk melakukan rewiu yang lebih rinci pada ketentuan kontrak pada setiap kontrak. Selain itu, estimasi dari tingkat diskonto mengharuskan pertimbangan manajemen dan penilaian dari risiko kredit pelanggan. Akibatnya, kami mempertimbangkan kewajaran dari akuntansi untuk pendapatan dengan komponen pembiayaan signifikan sebagai hal audit utama.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

Prosedur kami meliputi:

- Kami memperoleh dan mengevaluasi penilaian manajemen dengan memilih sampel dokumen kontrak dengan pelanggan pada segmen real estat dan melakukan prosedur sebagai berikut:
 - Membaca kontrak dengan pelanggan dan merangkum ketentuan-ketentuan yang penting.
 - Mengidentifikasi dan memeriksa apakah ketentuan pembayaran pada dokumen kontraktual melebihi 1 tahun setelah serah terima dan membandingkan dengan analisa manajemen apakah kontrak dengan pelanggan memiliki komponen pembiayaan signifikan.

Key Audit Matter (Continued)***Propriety of accounting for revenues with significant financing component***

Refer to Note 2t (Summary of material accounting policies), Note 3 (Critical accounting judgments, estimates and assumptions) and Note 26 (Sales and service revenue).

The Group recognized Rp 2,399,424 of real estate segment revenues for the year ended December 31, 2025.

The Group enters into various contracts with customers to sell shop houses, houses, industrial buildings and land with payment terms of 1 to 4 years after hand-over. The contract price is higher when customers elect to pay in installments after hand-over as compared when customers elect to pay in cash, which is equivalent to the cash selling price of the same property sold under otherwise identical terms and conditions at the time of hand-over. Management accounts for contracts with installment payment terms of more than 1 year after hand-over of shop houses, houses, industrial buildings and land to have significant financing component.

For contracts that have significant financing component, management estimates the transaction price to be recognized as revenue by discounting the contract price with an interest rate that would have been reflected had such sales transaction was entered in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception. Furthermore, such interest rate is estimated to reflect the credit characteristics of the party receiving a financing in the contract.

The determination of which contracts have significant financing component requires management to perform detailed review of the contract terms of each contract. Moreover, the estimation of the discount rate requires management's judgment and assessment of the customer's credit risk. As a result, we considered the propriety of accounting for revenues with significant financing component to be a key audit matter.

How our audit addressed the Key Audit Matter

Our procedures included:

- *We obtained and challenged management's assessment by selecting sample of customer contracts in the real estate segment and performing the following procedures:*
 - *Read the contract with customers and summarized their key terms.*
 - *Identified and checked whether the payment terms in the contractual documents is more than 1 year after hand-over and compared to management's analysis of whether their contracts with customers have significant financing component.*

Hal Audit Utama (Lanjutan)**Kewajaran dari akuntansi untuk pendapatan dengan komponen pembiayaan signifikan (Lanjutan)**

- Kami mengevaluasi secara kritis terhadap asumsi manajemen dalam pemilihan tingkat diskonto yang digunakan dengan melakukan tanya jawab kepada personil di luar departemen akuntansi, untuk menentukan harga jual kas dari kontrak tersebut, melakukan pemeriksaan latar belakang dan sifat bisnis pelanggan melalui pemeriksaan kembali secara independen dengan sumber eksternal yang tersedia dan membandingkan dengan risiko kredit industri tersebut dimana pelanggan tersebut beroperasi; dan melakukan pengujian pemeriksaan dengan melakukan analisa sensitivitas, secara sampel, antara tingkat diskonto yang digunakan dengan sumber eksternal yang tersedia seperti suku bunga yang diterbitkan pemerintah, atau membandingkan dengan estimasi independen kami dengan kisaran suku bunga yang wajar.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Kawasan Industri Jababeka Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Entitas Induk Saja) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Tambahan"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Tambahan merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Tambahan telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Tambahan disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2025 ("Laporan Tahunan"), tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

Key Audit Matter (Continued)**Propriety of accounting for revenues with significant financing component (Continued)**

- *We critically challenged management's assumptions in their selection of the discount rates used by performing inquiries with personnel outside of accounting department, to determine the cash selling price of those contracts, checking customer's background and nature of business through independently cross-checking with available external sources and compare to the industry credit risk where these customers operate; and test checking by performing sensitivity analysis, on a sampling basis, on the discount rate used against externally available sources such as from government issued rates, or from commonly used external sources, and comparing it with our independently estimated reasonable range of interest rate.*

Other Matters

Our audit of the consolidated financial statements of PT Kawasan Industri Jababeka Tbk and its Subsidiaries as of December 31, 2025 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying additional financial information of PT Kawasan Industri Jababeka Tbk (Stand Alone), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2025 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Additional Financial Information"), which is presented as an additional information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purpose of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Additional Financial Information is the responsibility of the management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Additional Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Additional Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the 2025 Annual Report ("Annual Report"), but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon. The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this auditor's report.

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

Informasi Lain (Lanjutan)

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 ketidakkonsistensi material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Kelompok Usaha 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 Kelompok Usaha atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

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.

Other Information (Continued)

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.

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.

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.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

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

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.*
- *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.*

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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.

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.

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

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.

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

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Rudi Sutadi, S.E., Ak., CA., CPA
NIAP AP.1243/
License No. AP.1243



27 Februari 2026/ February 27, 2026

