12. ASET TETAP / *12. FIXED ASSETS*

	31 Desember/*December* 2025						
	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Penambahan/ *Additions***	**Pelepasan/ *Disposals***	**Reklasifikasi/ *Reclassification***	**Revaluasi/ *Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Biaya perolehan							***Acquisition costs***
Kepemilikan langsung							*Direct ownership*
Tanah	10,690,018	-	-	303,989	766,928	11,760,935	*Land*
Pabrik dan peralatan	20,767,361	162,391	(463,457)	2,032,424	-	22,498,719	*Plants and equipment*
Bangunan dan sarana	2,920,689	3,925	(85)	73,367	-	2,997,896	*Buildings and infrastructures*
Perlengkapan kantor dan rumah	473,488	42,678	(68,688)	44,176	-	491,654	*Office and household equipment*
Kendaraan dan alat-alat berat	236,687	10,224	(18,278)	19,275	-	247,908	*Vehicles and heavy equipment*
Mesin bengkel kerja	148,802		(574)	17,855	-	166,083	*Workshop machinery*
Aset dalam penyelesaian	3,578,353	2,978,231	(262,749)	(2,520,903)	-	3,772,932	*Construction in progress*
	38,815,398	3,197,449	(813,831)	(29,817)	766,928	41,936,127	
Aset hak guna							*Right-of-use assets*
Tanah	406	895	(406)	-	-	895	*Land*
Bangunan dan sarana	28,407	58,090	(58,128)	-	-	28,369	*Buildings and infrastructures*
Kendaraan dan alat-alat berat	113,354	71,055	(93,763)	-	-	90,646	*Vehicles and heavy equipment*
	38,957,565	3,327,489	(966,128)	(29,817)	766,928	42,056,037	
Akumulasi penyusutan							***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung							*Direct ownership*
Pabrik dan peralatan	(13,622,433)	(1,625,978)	239,567	-	-	(15,008,844)	*Plants and equipment*
Bangunan dan sarana	(1,554,720)	(126,765)	85	-	-	(1,681,400)	*Buildings and infrastructures*
Perlengkapan kantor dan rumah dan rumah	(372,093)	(56,582)	68,649	-	-	(360,026)	*Office and household equipment*
Kendaraan dan alat-alat berat	(185,601)	(15,018)	18,265	-	-	(182,354)	*Vehicles and heavy equipment*
Mesin bengkel kerja	(100,360)	(12,074)	574	-	-	(111,860)	*Workshop machinery*
	(15,835,207)	(1,836,417)	327,140	-	-	(17,344,484)	
Aset hak guna							*Right-of-use assets*
Bangunan dan sarana	(16,609)	(55,583)	58,128	-	-	(14,064)	*Buildings and infrastructures*
Kendaraan dan alat-alat berat	(75,237)	(47,586)	93,763	-	-	(29,060)	*Vehicles and heavy equipment*
	(15,927,053)	(1,939,586)	479,031	-	-	(17,387,608)	
Nilai tercatat neto	**23,030,512**					**24,668,429**	***Net carrying amount***

	31 Desember/*December* 2024						
	Saldo awal/ *Beginning Balance*	**Penambahan/ *Additions***	**Pelepasan/ *Disposals***	**Reklasifikasi/ *Reclassification***	**Revaluasi/ *Revaluation***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Biaya perolehan							***Acquisition costs***
Kepemilikan langsung							*Direct ownership*
Tanah	10,690,018	-	-	-	-	10,690,018	*Land*
Pabrik dan peralatan	19,862,227	103,268	-	801,866	-	20,767,361	*Plants and equipment*
Bangunan dan sarana	2,798,736	766	(38)	121,225	-	2,920,689	*Buildings and infrastructures*
Perlengkapan kantor dan rumah	421,147	44,949	(1,764)	9,156	-	473,488	*Office and household equipment*
Kendaraan dan alat-alat berat	216,504	13,524	(882)	7,541	-	236,687	*Vehicles and heavy equipment*
Mesin bengkel kerja	118,915	-	-	29,887	-	148,802	*Workshop machinery*
Aset dalam penyelesaian	1,918,408	2,629,749	(129)	(969,675)	-	3,578,353	*Construction in progress*
	36,025,955	2,792,256	(2,813)	-	-	38,815,398	
Aset hak guna							*Right-of-use assets*
Tanah	289	524	(407)	-	-	406	*Land*
Bangunan dan sarana	61,127	22,293	(55,013)	-	-	28,407	*Buildings and infrastructures*
Kendaraan dan alat-alat berat	129,196	17,614	(33,456)	-	-	113,354	*Vehicles and heavy equipment*
	36,216,567	2,832,687	(91,689)	-	-	38,957,565	
Akumulasi penyusutan							***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung							*Direct ownership*
Pabrik dan peralatan	(12,197,690)	(1,424,743)	-	-	-	(13,622,433)	*Plants and equipment*
Bangunan dan sarana	(1,441,238)	(113,519)	37	-	-	(1,554,720)	*Buildings and infrastructures*
Perlengkapan kantor dan rumah dan rumah	(329,223)	(44,634)	1,764	-	-	(372,093)	*Office and household equipment*
Kendaraan dan alat-alat berat	(174,886)	(11,412)	697	-	-	(185,601)	*Vehicles and heavy equipment*
Mesin bengkel kerja	(92,573)	(7,787)	-	-	-	(100,360)	*Workshop machinery*
	(14,235,610)	(1,602,095)	2,498	-	-	(15,835,207)	
Aset hak guna							*Right-of-use assets*
Bangunan dan sarana	(35,286)	(36,336)	55,013	-	-	(16,609)	*Buildings and infrastructures*
Kendaraan dan alat-alat berat	(69,552)	(39,141)	33,456	-	-	(75,237)	*Vehicles and heavy equipment*
	(14,340,448)	(1,677,572)	90,967	-	-	(15,927,053)	
Nilai tercatat neto	**21,876,119**					**23,030,512**	***Net carrying amount***

12. ASET TETAP (lanjutan) / ***12. FIXED ASSETS** (continued)*

Beban penyusutan atas aset tetap adalah sebagai berikut: / *Depreciation for fixed assets was allocated as follows:*

	31 Desember/ *December* 2025	**31 Desember/ *December* 2024**	
Beban pokok pendapatan (Catatan 20)	1,848,712	1,571,077	*Cost of revenues (Note 20)*
Beban umum dan administrasi (Catatan 21b)	64,631	65,820	*General and administrative expenses (Note 21b)*
Beban penjualan (Catatan 21a)	26,243	40,675	*Selling expenses (Note 21a)*
Jumlah	**1,939,586**	**1,677,572**	***Total***

Grup mempunyai beberapa bidang tanah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir masa berlakunya dalam waktu 1 hingga 20 tahun ke depan, namun dapat diperpanjang. Manajemen meyakini bahwa tidak akan ada kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah tersebut.

The Group owns several pieces of land with Hak Guna Bangunan ("Building Use Rights"), which will expire within the next 1 to 20 years, but which can be extended. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the land rights.

Aset tetap berupa alat berat dan tanah, masing-masing sebesar Rp6.156 dan Rp4.154 digunakan sebagai jaminan atas pinjaman pinjaman jangka panjang.

Fixed assets of heavy equipment and land, amounting to Rp6,156 and Rp4,154 respectively, are used as collateral for long-term loans.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, manajemen Grup berpendapat bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai atas nilai tercatat aset tetap.

As at 31 December 2025 and 2024, the Group's management is of the opinion that there was no indication of impairment in the carrying amount of its fixed assets.

Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset tetap.

For the years ended 31 December 2025 and 2024, there were no borrowing costs capitalised to fixed assets.

Aset tetap Grup telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, kerusakan mesin pabrik dan risiko lainnya dengan jumlah pertanggungan sebesar Rp957.521 dan USD1.934.650.286 pada 31 Desember 2025 (2024: Rp877.874 dan USD1.934.650.286). Manajemen berpendapat bahwa aset tetap telah diasuransikan secara memadai.

The Group's fixed assets were insured against loss from fire, machinery breakdown and other risk, with total coverage of Rp957,521 and USD1,934,650,286 at 31 December 2025 (2024: Rp877,874 and USD1,934,650,286). Management believes that the fixed assets were adequately insured.

Konstruksi dalam proses pada 31 Desember 2025 sebagian besar terdiri dari pembangunan pabrik, pembangunan sarana dan prasarana serta pengadaan atas berbagai barang dan jasa yang berhubungan dengan proses konstruksi aset. Konstruksi tersebut diperkirakan selesai antara tahun 2026 - 2031 dengan persentase penyelesaian pada 31 Desember 2025 adalah 1% - 98%.

Construction in progress as at 31 December 2025 mainly comprised of building plants, building infrastructure, along with the procurement of various goods and services which are related with asset construction. The construction estimated to be completed between 2026 - 2031 with percentage of completion as at 31 December 2025 is between 1% - 98%.

12. ASET TETAP (lanjutan)

Pada tahun 2025, Grup melakukan revaluasi aset tetap tanah. Revaluasi dilakukan atas dasar penilaian dari Kantor Jasa Penilaian Publik ("KJPP") Dasa'at, Yudistira dan Rekan No. 00068/2.0041-14/PI/04/0605/1/IV/2026 tanggal 14 April 2026.

Standar Penilaian yang digunakan adalah Standar Penilaian Indonesia edisi VII - 2018, dengan menggunakan pendekatan pasar dan pendapatan untuk revaluasi tanah di tahun 2025.

Pendekatan pasar yang digunakan untuk mengukur nilai wajar tanah mempertimbangkan penjualan dari aset sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Pada dasarnya, properti yang dinilai (obyek penilaian) dibandingkan dengan properti yang sebanding, baik dari transaksi yang telah terjadi maupun properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan dari suatu proses jual beli, yang disesuaikan untuk perbedaan pada sifat, lokasi dan kondisi dari tanah yang dinilai. Nilai revaluasi tanah yang menggunakan pendekatan pasar pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp7.500.974.

Pendekatan pendapatan digunakan untuk mengukur sebagian nilai wajar tanah yang belum dan sudah siap pakai, dimana data harga pasar yang wajar tidak tersedia cukup atau sulitnya mencari data pembanding tanah sejenis. Oleh karena itu, Perusahaan menggunakan metode penilaian pendekatan pendapatan bukan pendekatan pasar untuk beberapa tanah yang dimiliki oleh Perusahaan. Pendekatan menggunakan metode diskonto arus kas dengan teknik pengembangan lahan, dimana nilai lahan tersebut menggunakan nilai pasar pembanding yang telah disesuaikan, kemudian dikurangi dengan estimasi biaya pengembangan dan persiapan lahan. Teknik penilaian yang telah direvisi menggunakan input-input yang signifikan yang tidak dapat di observasi. Oleh karena itu, nilai wajarnya direklasifikasi ke tingkat 3.

Rekonsiliasi atas saldo awal terhadap saldo akhir dari pengukuran nilai wajar dengan menggunakan informasi signifikan yang tidak dapat diobservasi (Tingkat 3) adalah sebagai berikut:

***12. FIXED ASSETS** (continued)*

In 2025, the Group performed revaluation of its land. The revaluation was carried out on the basis of the notes in Independent Public Appraisers ("KJPP") Dasa'at, Yudistira dan Rekan No. 00068/2.0041-14/PI/04/0605/1/IV/2026 dated 14 April 2026.

The Assessment Standards used were the Indonesian Appraisal Standards VII Edition - 2018, using the market and income approaches for the land revaluation in 2025.

The market approach used to measure the fair value of land considers the sales of similar assets or replacement assets and related market information, which provides value estimation by means of a comparison process. Generally, the properties being valued (the valuation objects) are properties that are compared to other similar properties that have either completed the transaction process or been offered for sale, adjusted for differences in the nature, location or condition of the specific land. The revaluation value of land using the market approach as at 31 December 2025 is amounting to Rp7,500,974.

The income approach used to measure a portion of the fair value of land not ready and ready to use, where the market price data is insufficient or it is difficult to find comparative data for similar land. Therefore, the Company used income approach valuation method instead of market approach for some lands owned by the Company. This income approach is carried out using the discounted cash flow method with land development techniques, in which the land value uses the adjusted market comparable value, then deducted by the estimated development and land preparation costs. The revised valuation technique uses significant unobservable inputs. Accordingly, the fair value was reclassified to level 3.

Reconciliation of the beginning balance to the closing balance of the fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3) is as follow:

	Tanah yang belum siap pakai/*Land not ready to use*	
		Balance as at
Saldo 1 Januari 2025	3,514,352	*1 January 2025*
Transfer dari tingkatan 2 ke tingkatan 3	704,346	*Transfers from level 2 to level 3*
Keuntungan yang diakui pada		*Gain recognised*
laporan pendapatan komprehensif	41,263	*in other comprehensive income*
Saldo per 31 Desember 2025	4,259,961	*Balance as at 31 December 2025*

12. ASET TETAP (lanjutan)

Input penilaian signifikan yang tidak dapat diobservasi dan digunakan adalah sebagai berikut:
- Harga per m^2 yang berkisar Rp2.770.000 (nilai penuh);
- Estimasi biaya pengembangan dan persiapan lahan per m^2 yang berkisar antara Rp462.152 (nilai penuh) sampai dengan Rp954.156 (nilai penuh); dan
- Tingkat diskonto yang digunakan adalah 10,50%.

Peningkatan/(penurunan) signifikan dalam estimasi harga per m^2, estimasi biaya pengembangan dan persiapan lahan per m^2, dan tingkat diskonto secara tersendiri dapat menghasilkan nilai wajar yang secara signifikan lebih tinggi/(rendah).

Pada tanggal 31 Desember 2025, nilai tercatat tanah apabila menggunakan model biaya adalah sebesar Rp847.868 (2024: Rp543.879).

Secara total kenaikan nilai tercatat yang timbul dari revaluasi kelompok aset yang direvaluasi dicatat sebagai "Cadangan Revaluasi Aset" pada tahun 2025 adalah sebesar Rp766.928.

Surplus revaluasi telah dikreditkan pada penghasilan komprehensif lain dan disajikan sebagai "Cadangan Revaluasi Aset" pada penghasilan komprehensif lain.

***12. FIXED ASSETS** (continued)*

Significant unobservable inputs used are as follows:

- *Price per m^2 ranging around Rp2,770,000 (full amount);*
- *Estimated costs of development and land preparation per m^2 ranging from Rp462,152 (full amount) to Rp954,156 (full amount); and*
- *Discount rate used is 10.50%.*

Significant increases/(decreases) in estimated price per m^2, estimated costs of development and land preparation, and discount rate would result in a significantly higher/(lower) fair value.

As at 31 December 2025, the carrying value of land using the cost model amounted to Rp847,868 (2024: Rp543,879).

The total increase in the carrying amounts of the class of revalued assets has been recorded as the "Asset Revaluation Reserve" in 2025 amounting to Rp766,928.

The revaluation surplus was credited to other comprehensive income and is presented as the "Asset Revaluation Reserve" in other comprehensive income.

13. UTANG USAHA / ***13. TRADE PAYABLES***

	31 Desember/ *December* 2025	**31 Desember/ *December* 2024**	
Pihak ketiga	422,825	360,096	*Third parties*
Pihak berelasi (Catatan 24b)	169,664	80,637	*Related parties (Note 24b)*
Jumlah	**592,489**	**440,733**	***Total***

Rincian berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut: / *The details that are based on the currencies are as follows:*

	31 Desember/ *December* 2025	**31 Desember/ *December* 2024**	
Rupiah	590,701	399,381	*Rupiah*
Dolar AS	1,788	40,687	*US Dollars*
Euro	-	665	*Euro*
Jumlah	**592,489**	**440,733**	***Total***

Saldo utang usaha pihak ketiga merupakan utang atas pembelian bahan baku, bahan penolong, suku cadang, aset tetap dan jasa.

Trade payables to third parties are payable from the procurement of raw materials, supporting materials, spare parts, fixed assets and services.