

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / *AND SUBSIDIARIES***

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN /  
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*  
31 DESEMBER 2025 / *DECEMBER 31, 2025***

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

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**DAFTAR ISI**

**CONTENTS**

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



**GRAND DEVELOPMENT**

PT. Grand House Mulia Tbk.

Kawasan Parkville Serpong  
Jl. Raya Pengasinan No. 99, Gn. Sindur - Bogor  
021 - 7587 1688  
www.granddevelopment.id

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024  
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG  
BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY FOR  
THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024  
AND FOR THE YEARS  
THEN ENDED**

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
012/GHM/DIR/IV/26**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

*We, the undersigned :*

1. Nama : Velliana Tanaya  
Alamat Kantor : Jl Raya Pengasinan No.99  
RT005/03, Gunung Sindur, Bogor,  
Jawa Barat  
Alamat Domisili : Jl Kelapa Sawit XIV BG 13/11  
RT008/013, Pakulon Barat,  
Kelapa Dua  
Nomor Telepon : 021-5389388  
Jabatan : Direktur Utama / *President Director*

1. *Name* : *Velliana Tanaya*  
*Office Address* : *Jl Raya Pengasinan No.99*  
*RT005/03, Gunung Sindur, Bogor,*  
*Jawa Barat*  
*Domicile address* : *Jl Kelapa Sawit XIV BG 13/11*  
*RT008/013, Pakulon Barat,*  
*Kelapa Dua*  
*Phone Number* : *021-5389388*  
*Position* : *Direktur Utama / President Director*

2. Nama : Rio Handono  
Alamat Kantor : Jl Raya Pengasinan No.99  
RT005/03, Gunung Sindur, Bogor,  
Jawa Barat  
Alamat Domisili : Taman Asri C 6/13 RT008/001,  
Cipadu Jaya, Larangan  
Nomor Telepon : 021-5389388  
Jabatan : Direktur / *Director*

2. *Name* : *Rio Handono*  
*Office Address* : *Jl Raya Pengasinan No.99*  
*RT005/03, Gunung Sindur, Bogor,*  
*Jawa Barat*  
*Domicile address* : *Taman Asri C 6/13 RT008/001,*  
*Cipadu Jaya, Larangan*  
*Phone Number* : *021-5389388*  
*Position* : *Direktur / Director*

Menyatakan bahwa :

*Declare that :*

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan Entitas Anaknya;
- Laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan Entitas Anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan Entitas Anaknya telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Grand House Mulia Tbk dan Entitas Anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
- Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal di PT Grand House Mulia Tbk dan Entitas Anaknya.

- We are responsible for the preparation and presentation of consolidated financial statements of PT Grand House Mulia Tbk and its Subsidiaries;*
- The consolidated financial statements of PT Grand House Mulia Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards;*
- a. *All information in the consolidated financial statements of PT Grand House Mulia Tbk and its Subsidiaries is complete and correct;*  
b. *The consolidated financial statements of PT Grand House Mulia Tbk and its Subsidiaries do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information or facts;*
- We are responsible for the internal control system of PT Grand House Mulia Tbk and its Subsidiaries.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Bogor,  
6 April 2026 / April 6, 2026



(Velliana Tanaya)  
Direktur Utama / *President Director*

(Rio Handono)  
Direktur / *Director*

**GRAND DEVELOPMENT**  
PT. Grand House Mulia Tbk

Registered Public Accountants

License No. Kep-657/KM.17/1998

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK  
LEONARD, MULIA & RICHARD**

Jl. Hayam Wuruk No. 3W-3V, Jakarta 10120, Indonesia

☎ : 62-21-3458491

Fax : 62-21-3850029

e-mail : contactus.jakarta@kaplmr.com

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

00079/3.0010/AU.1/03/0312-2/1/IV/2026

**Laporan Auditor Independen**

**Independent Auditors' Report**

Para Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi  
PT GRAND HOUSE MULIA Tbk

*The Shareholders, Commissioners and Directors  
PT GRAND HOUSE MULIA Tbk*

**Opini**

**Opinion**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT GRAND HOUSE MULIA Tbk dan entitas anaknya (Grup), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

*We have audited the consolidated financial statements of PT GRAND HOUSE MULIA Tbk and its subsidiaries (the Group), which comprise the consolidated statement of financial position as at 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 material accounting policy information.*

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan konsolidasian dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

*In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.*

**Basis Opini**

**Basis for Opinion**

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

*We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditors' 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.*

BRANCH : Jl. Marina No. 8

Semarang 50144

☎ 024 - 7600690 Fax : 7601035, 7600702

e-mail : contactus.semarang@kaplmr.com

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

### **Hal Audit Utama**

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

### **Pengukuran dan penilaian persediaan**

Mengacu Catatan 2k (Informasi Kebijakan Akuntansi Material - Persediaan) dan Catatan 7 (Persediaan) atas laporan keuangan konsolidasian.

Nilai tercatat persediaan sebesar Rp 88.295.804.453 pada tanggal 31 Desember 2025 yang merupakan 47,19% dari jumlah aset pada posisi keuangan konsolidasian. Persediaan Grup dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau realisasi neto.

Persediaan sebagai hal audit utama karena penentuan estimasi nilai realisasi neto persediaan sangat bergantung pada ekspektasi Grup atas harga jual persediaan di masa mendatang. Fluktuasi harga properti dan perubahan dari permintaan atas properti dapat menghasilkan penurunan signifikan pada nilai realisasi neto. Selain itu, klasifikasi lancar dan tidak lancar atas persediaan membutuhkan pertimbangan manajemen.

Prosedur audit kami mencakup, antara lain:

- Memperoleh pemahaman tentang proses penilaian persediaan Grup dan pengendaliannya.
- Menilai kesesuaian, kelengkapan, dan keakuratan kebijakan akuntansi Grup atas pengakuan dan pengukuran persediaan dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku.

### **Key Audit Matters**

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

### **Measurement and valuation of inventories**

*Referring to Note 2k (Material Accounting Policy Information - Inventories) and Note 7 (Inventories) to the consolidated financial statements.*

*The carrying amount of inventories amounted to Rp.88,295,804,453 as at December 31, 2025 which represents 47.19% of total assets on consolidated financial position. The Group's inventories are stated at the lower cost or net realisable value.*

*Inventories are considered a key audit matter because of the inventories are critically dependent upon the Group's expectations of future selling prices. Fluctuations in property prices and changes in demand for the property could lead to a significant decline in the net realisable value. Moreover, the current and non-current classification of inventories requires management's judgement.*

*Our audit procedures include, among others:*

- *Obtain an understanding of the Group's inventory valuation and control process.*
- *Evaluate the appropriateness, completeness and accuracy of the Group's accounting policies for the recognition and measurement of inventories in accordance with applicable accounting standards.*

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

- Mereviu penelaahan manajemen mengenai apakah terdapat indikasi penurunan nilai persediaan Grup dan melakukan diskusi dengan manajemen kunci dan mempertimbangkan pandangan mereka tentang kemungkinan penurunan nilai persediaan Grup sehubungan dengan lingkungan ekonomi saat ini.
- Mendapatkan dan melakukan reviu atas laporan penilaian aset dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dalam tahun 2025.
- Menguji validitas pengukuran persediaan pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto.
- Mengevaluasi pencatatan akuntansi dan penyajian dalam laporan keuangan konsolidasian.
- Review management's assessment whether there is any indication of the decline in value of the Group's inventories and conduct a discussion with the key management and considered their view on possible decline in value of the Group's inventories in light of the current economic environment.
- Obtain and review the asset valuation report from Public Appraisal Services Office (KJPP) in year 2025.
- Test the validity of inventories measurement at the lower of cost or net realisable value.
- Evaluate accounting records and presentation in consolidated financial statements.

#### **Informasi Lain**

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam 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.

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

#### **Other Information**

*Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the 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 auditors' report.*

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

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

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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

*When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations.*

**Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements**

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

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

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

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan  
Keuangan Konsolidasian**

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga :

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.

**Auditors' 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 auditors' 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 Standard on Auditing will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.*

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

KANTOR AKUNTAN PUBLIK  
**LEONARD, MULIA & RICHARD**

Registered Public Accountants

License No. Kep-657/KM.17/1998

Jl. Hayam Wuruk No. 3W-3V, Jakarta 10120, Indonesia

☎ : 62-21-3458491

Fax : 62-21-3850029

e-mail : contactus.jakarta@kaplmr.com

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.
- *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 auditors' 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 auditors' 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.*

BRANCH : Jl. Marina No. 8  
Semarang 50144

☎ 024 - 7600690 Fax : 7601035, 7600702

e-mail : contactus.semarang@kaplmr.com

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK  
LEONARD, MULIA & RICHARD**

Registered Public Accountants

License No. Kep-657/KM.17/1998

Jl. Hayam Wuruk No. 3W-3V, Jakarta 10120, Indonesia

☎ : 62-21-3458491

Fax : 62-21-3850029

e-mail : contactus.jakarta@kaplmr.com

*The original report included herein  
is in the Indonesian language*

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.

*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.*

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

*We 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.*

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

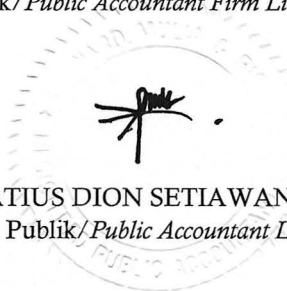
*From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.*

Semarang,

6 April 2026/ April 6, 2026

LEONARD, MULIA & RICHARD

Izin Kantor Akuntan Publik/ Public Accountant Firm License No. KEP-657/KM.17/1998



IGNATIUS DION SETIAWAN, S.E., CPA

Izin Akuntan Publik/ Public Accountant License No. AP.0312



BRANCH : Jl. Marina No. 8

Semarang 50144

☎ 024 - 7600690 Fax : 7601035, 7600702

e-mail : contactus.semarang@kaplmr.com

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan bank	4	1.837.644.043	6.782.570.306	Cash on hand and in banks
Piutang usaha	5	2.237.251.358	3.554.732.590	Trade receivables
Uang muka	6	451.692.308	298.551.954	Advances
Persediaan	7	88.295.804.453	103.393.672.571	Inventories
Biaya dibayar di muka		301.581.101	867.589.732	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	24	4.310.811	-	Prepaid tax
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>93.128.284.074</b>	<b>114.897.117.153</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Uang muka	6	6.880.510.000	6.880.510.000	Advances
Tanah untuk pengembangan	8	61.123.649.232	61.123.649.232	Land for development
Dana yang dibatasi pencairannya	9	25.075.059.586	25.599.913.300	Restricted funds
Aset tetap	10	915.727.291	102.256.329	Fixed assets
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>93.994.946.109</b>	<b>93.706.328.861</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>187.123.230.183</b>	<b>208.603.446.014</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman bank jangka pendek	11	8.699.668.878	12.441.008.671	Short-term bank borrowings
Utang usaha	12	738.767.117	1.000.496.977	Trade payables
Utang pajak	24	14.542.162.619	12.694.525.663	Taxes payable
Utang lain-lain		417.744.476	175.930.961	Other payables
Akrual		192.154.810	272.976.259	Accruals
Uang muka terima	13	24.126.120.077	43.361.182.028	Advance received
Bagian jangka pendek dari utang jangka panjang:				Current portion of long-term debt:
Pinjaman bank	11	2.868.200.000	3.583.300.000	Bank borrowings
Utang pembiayaan konsumen	14	211.227.013	-	Consumer financing payables
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>51.796.044.990</b>	<b>73.529.420.559</b>	<b>Total Current Liabilities</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian ini

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

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

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
FINANCIAL POSITION**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2025	2024	
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang jangka panjang, setelah dikurangi bagian jangka pendek:				Long-term debt, net of current portion:
Pinjaman bank	11	2.276.500.000	3.144.700.000	Bank borrowings
Utang pembiayaan konsumen	14	364.229.728	-	Consumer financing payables
Liabilitas imbalan kerja karyawan	15	222.164.000	188.228.000	Employment benefit obligations
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>2.862.893.728</b>	<b>3.332.928.000</b>	<b>Total Non-Current Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>54.658.938.718</b>	<b>76.862.348.559</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal Rp 50 per saham				Capital stock - par value of Rp 50 per share
Modal dasar 5.000.000.000 saham				Authorised capital 5,000,000,000 shares
Ditempatkan dan disetor penuh 1.575.000.000 saham	16	78.750.000.000	78.750.000.000	Issued and fully paid 1,575,000,000 shares
Tambahan modal disetor	17	40.588.033.379	40.588.033.379	Additional paid-in capital
Saldo laba				Retained earning
Dicadangkan	18	775.000.000	750.000.000	Appropriated
Belum dicadangkan		12.241.332.342	11.543.099.929	Unappropriated
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk		132.354.365.721	131.631.133.308	Equity attributable to owners of the parent
Kepentingan nonpengendali		109.925.744	109.964.147	Non-controlling interests
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>132.464.291.465</b>	<b>131.741.097.455</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>187.123.230.183</b>	<b>208.603.446.014</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian ini

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	2025	2024	
Pendapatan	19	29.875.422.261	34.405.367.859	Revenues
Beban pokok pendapatan	20	(20.071.696.722)	(24.516.877.367)	Cost of revenues
<b>LABA BRUTO</b>		<b>9.803.725.539</b>	<b>9.888.490.492</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	21	(2.675.445.216)	(2.201.555.837)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	22	(4.389.318.053)	(5.104.271.203)	General and administrative expenses
Pendapatan (beban) operasi lain, neto		129.123.635	93.492.219	Other operating income (expenses), net
<b>LABA USAHA</b>		<b>2.868.085.905</b>	<b>2.676.155.671</b>	<b>OPERATING PROFIT</b>
Pendapatan keuangan		402.598.045	526.984.674	Finance income
Beban keuangan	23	(1.813.087.384)	(1.834.301.065)	Finance costs
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>1.457.596.566</b>	<b>1.368.839.280</b>	<b>PROFIT BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX</b>
Beban pajak final	24	(746.885.556)	(860.134.196)	Final tax expense
<b>LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>710.711.010</b>	<b>508.705.084</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAX</b>
Beban pajak penghasilan	24	-	-	Income tax expense
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<b>710.711.010</b>	<b>508.705.084</b>	<b>PROFIT FOR THE YEAR</b>
Penghasilan komprehensif lain				Other comprehensive income
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi : Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja karyawan	15	12.483.000	15.532.000	Items that will not be reclassified to profit or loss : Remeasurement of employee benefit obligations
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>723.194.010</b>	<b>524.237.084</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian ini

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

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

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN LABA RUGI DAN  
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ <i>Notes</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>Laba tahun berjalan yang diatribusikan kepada:</b>				<b><i>Profit for the year attributable to:</i></b>
Entitas induk		710.749.413	508.697.803	<i>Parent entity</i>
Kepentingan nonpengendali		(38.403)	7.281	<i>Non-controlling interests</i>
<b>Jumlah</b>		<b><u>710.711.010</u></b>	<b><u>508.705.084</u></b>	<b><i>Total</i></b>
<b>Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan yang diatribusikan kepada:</b>				<b><i>Total comprehensive income for the year attributable to:</i></b>
Entitas induk		723.232.413	524.229.803	<i>Parent entity</i>
Kepentingan nonpengendali		(38.403)	7.281	<i>Non-controlling interests</i>
<b>Jumlah</b>		<b><u>723.194.010</u></b>	<b><u>524.237.084</u></b>	<b><i>Total</i></b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	27	<b>0,45</b>	<b>0,32</b>	<b><i>BASIC EARNINGS PER SHARE</i></b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian ini

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

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

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	Modal	Tambahan modal	Saldo laba/ Retained earnings		Kepentingan	Jumlah/ Total	
		ditempatkan dan disetor/ Issued and paid-in capital	disetor/ Additional paid-in capital	Dicadangkan/ Appropriated	Belum dicadangkan/ Unappropriated	nonpengendali/ Non-controlling interests		
<b>Saldo 1 Januari 2024</b>		<b>78.750.000.000</b>	<b>40.588.033.379</b>	<b>500.000.000</b>	<b>11.268.870.126</b>	<b>109.956.866</b>	<b>131.216.860.371</b>	<b>Balance as at January 1, 2024</b>
Cadangan umum	18	-	-	250.000.000	(250.000.000)	-	-	Appropriation of general reserve
Laba tahun berjalan		-	-	-	508.697.803	7.281	508.705.084	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain		-	-	-	15.532.000	-	15.532.000	Other comprehensive income
<b>Saldo 31 Desember 2024</b>		<b>78.750.000.000</b>	<b>40.588.033.379</b>	<b>750.000.000</b>	<b>11.543.099.929</b>	<b>109.964.147</b>	<b>131.741.097.455</b>	<b>Balance as at December 31, 2024</b>
Cadangan umum	18	-	-	25.000.000	(25.000.000)	-	-	Appropriation of general reserve
Laba tahun berjalan		-	-	-	710.749.413	(38.403)	710.711.010	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain		-	-	-	12.483.000	-	12.483.000	Other comprehensive income
<b>Saldo 31 Desember 2025</b>		<b>78.750.000.000</b>	<b>40.588.033.379</b>	<b>775.000.000</b>	<b>12.241.332.342</b>	<b>109.925.744</b>	<b>132.464.291.465</b>	<b>Balance as at December 31, 2025</b>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian ini

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA 31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS  
FOR THE YEARS ENDED  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan dari pelanggan	13.825.260.172	24.381.449.736	Receipts from customers
Pembayaran kepada pemasok dan karyawan	(8.168.822.881)	(18.328.104.649)	Payment to suppliers and employee
Pembayaran untuk beban operasional	(3.491.691.163)	(4.361.859.259)	Payment for operating expenses
Penerimaan pendapatan keuangan	402.598.045	526.984.674	Receipts of finance income
Pembayaran biaya keuangan	(1.813.087.384)	(1.875.683.158)	Payments of finance cost
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b><u>754.256.789</u></b>	<b><u>342.787.344</u></b>	<b>Net Cash Provided from Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Uang muka pembelian aset tetap	(266.215.000)	-	Advances for purchase of fixed assets
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan pinjaman bank jangka pendek	-	6.277.200.109	Receipt short-term of bank borrowings
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	2.000.000.000	6.728.000.000	Receipt long-term of bank borrowings
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	(3.741.339.793)	(7.784.032.085)	Payment short-term of bank borrowings
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	(3.583.300.000)	(2.189.848.888)	Payment long-term of bank borrowings
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(108.328.259)	-	Payments of consumer financing payables
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b><u>(5.432.968.052)</u></b>	<b><u>3.031.319.136</u></b>	<b>Net Cash Provided from (Used for) Financing Activities</b>
<b>PENINGKATAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>	<b><u>(4.944.926.263)</u></b>	<b><u>3.374.106.480</u></b>	<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH ON HAND AND IN BANKS</b>
<b>KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN</b>	<b><u>6.782.570.306</u></b>	<b><u>3.408.463.826</u></b>	<b>CASH ON HAND AND IN BANKS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN</b>	<b><u>1.837.644.043</u></b>	<b><u>6.782.570.306</u></b>	<b>CASH ON HAND AND IN BANKS AT END OF YEAR</b>

Informasi arus kas tambahan disajikan dalam Catatan 31.

Supplementary cash flow information is presented in Note 31.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**1. UMUM**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

PT Grand House Mulia Tbk (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta No. 1 tanggal 9 Januari 2006, yang kemudian diubah dengan Akta No. 02 tanggal 11 Juli 2007 dan No. 01 tanggal 4 Januari 2008, yang seluruhnya dibuat di hadapan Suryati Moerwibowo, S.H., Notaris di Jakarta Selatan. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 tanggal 31 Januari 2008.

Berdasarkan akta No. 127 tanggal 19 Agustus 2020 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.K., pemegang saham Perusahaan menyetujui perubahan status Perusahaan dari semula Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka, sehingga nama Perusahaan menjadi PT Grand House Mulia Tbk, serta mengubah seluruh Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang pasar modal. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0057136.AH.01.02. Tahun 2020 tanggal 19 Agustus 2020.

Perubahan Akta Perusahaan terakhir tercatat dalam akta No. 24 tanggal 25 Juni 2024 dari Notaris Bastian Harijanto S.H., M.Kn mengenai perubahan komisaris independen Perusahaan. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0226736 tanggal 16 Juli 2024.

**1. GENERAL**

**a. Establishment and General Information**

*PT Grand House Mulia Tbk (Company) was established based on Deed No. 1 dated January 9, 2006, which subsequently amended by Deed No. 02 dated July 11, 2007 and No. 01 dated January 4, 2008, all covered by Suryati Moerwibowo, S.H., Notary in South Jakarta. The Company's deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-05124.AH.01.01.Tahun 2008 dated January 31, 2008.*

*Based on deed No. 127 dated August 19, 2020, of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.K., the Company's shareholders agreed, among others, changes in the status of the Company from Private Company to Public Company, hence the name of the Company became PT Grand House Mulia Tbk, and changed the entire Articles of Association of the Company to conform with the applicable laws and regulations in the capital market. The deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by Decision Letter No. AHU-0057136.AH.01.02. Year 2020 dated August 19, 2020.*

*The latest amendment to the Company Deed is recorded in deed No. 24 dated June 25, 2024 of Notary Bastian Harijanto S.H., M.Kn., regarding changes of the Company's independent commissioner. The deed of amendment has been accepted and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia with its letter No. AHU-AH.01.09-0226736 dated July 16, 2024.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

*(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)*

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan adalah terutama menjalankan usaha dalam bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa. Saat ini, Perusahaan sedang mengembangkan proyek perumahan "Parkville Serpong" yang berlokasi di Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat. Perusahaan memulai kegiatan operasi komersialnya pada tahun 2019.

Perusahaan berkedudukan di Jalan Raya Pengasinan No. 99, Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat.

Entitas induk yang merupakan juga entitas induk terakhir Perusahaan adalah PT Graha Mulia Indotama.

**b. Penawaran umum efek Perusahaan**

Penawaran umum perdana

Pada tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat No. S-232/D.04/2020 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham kepada masyarakat sejumlah 157.500.000 saham baru dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan harga penawaran sebesar Rp 380 per saham. Pada tanggal 10 September 2020, seluruh saham Perusahaan telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Pemecahan nilai nominal saham

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan tanggal 2 Juni 2022 yang dinyatakan dalam Akta Notaris Bastian Harijanto, S.H., M.Kn No. 2 pada tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan memutuskan untuk menyetujui pemecahan nilai nominal saham (stock split) dengan rasio 1 banding 2 atau dari nilai nominal sebesar Rp 100 per saham menjadi Rp 50 per saham. Perubahan tersebut telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0245992 tanggal 6 Juni 2022.

*In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the scope of the Company's business activities is mainly to engage in self-owned or leased real estate. Currently, the Company is developing a residential project "Parkville Serpong" which is located in Gunung Sindur, Bogor, West Java. The Company started its commercial operations in 2019.*

*The Company is domiciled at Jalan Raya Pengasinan No. 99, Gunung Sindur, Bogor, West Java.*

*The parent entity and ultimate parent entity is PT Graha Mulia Indotama.*

**b. Company's Public Offering**

*Initial public offering*

*On August 31, 2020, the Company obtained an Effective Statement from the Board of Commissioners of the Financial Services Authority (OJK) through its Letter No. S-232/D.04/2020 to conduct its Initial Public Offering of 157,500,000 new shares to the public with par value of Rp. 100 per share and the offering price of Rp 380 per share. On September 10, 2020, all of the Company's shares were listed on the Indonesia Stock Exchange (IDX).*

*Stock split*

*Based on the Resolution of the Company's Extraordinary General Meeting of Shareholders dated June 2, 2022 which was covered by Notarial Deed No. 2 of Bastian Harijanto, S.H., M.Kn on the same date, the Company's shareholders resolved to approve a stock split with ratio of 1 to 2 or from par value of Rp 100 per share to Rp 50 per share. The amendment has been accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia under the Company's Articles of Association Amendment Notification Acceptance Letter No. AHU-AH.01.03-0245992 dated June 6, 2022.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Berdasarkan Surat dari BEI No. 5-04628/BEI.PPI/06-2022 tanggal 9 Juni 2022, BEI menyetujui permohonan Perusahaan untuk pencatatan penambahan jumlah saham hasil pemecahan nilai nominal saham Perusahaan dan terhitung sejak tanggal 20 Juni 2022, saham Perusahaan yang dicatatkan di BEI sebelum dan setelah pelaksanaan pemecahan nilai nominal saham menjadi sebagai berikut:

Based on Letter from IDX No. 5-04628/BEI.PPI/06-2022 dated June 9, 2022, IDX approved the Company's request for additional listing number of shares which resulting from the Company's stock split and starting from June 20, 2022, the Company's shares listed on the IDX before and after stock split are as follows:

Sebelum pemecahan nilai nominal saham/ <i>Before stock split</i>		Setelah pemecahan nilai nominal saham/ <i>After stock split</i>	
Jumlah saham/ <i>Number of shares</i>	Nilai nominal/ <i>Per value</i>	Jumlah saham/ <i>Number of shares</i>	Nilai nominal <i>Per value</i>
787.500.000	Rp 100	1.575.000.000	Rp 50

**c. Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan, Audit Internal, dan Karyawan.**

**c. Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee, Corporate Secretary, Internal Audit and Employees**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan, Komite Audit serta Sekeretaris Perusahaan adalah sebagai berikut :

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors, Audit Committee and Corporate Secretary are as follows:

	2025	2024	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris utama	Tan Ping	Tan Ping	President Commissioner
Komisaris Independen	Hizkia Wehantouw	Hizkia Wehantouw	Independent Commissioner
Direksi			Board of Directors
Direktur utama	Velliana Tanaya	Velliana Tanaya	President Director
Wakil direktur utama	Suryadi	Suryadi	Vice President Director
Direktur	Rio Handono	Rio Handono	Director
Komite Audit			Audit Committee
Ketua	Hizkia Wehantouw	Nandar Ayi Yusamsi	Chairman
Anggota	Putri Laksmi Basyir	Putri Laksmi Basyir	Member
Anggota	Niken Pangestuti	Niken Pangestuti	Member
Kepala unit audit internal	Aisyah Juniarti	Aisyah Juniarti	Head of Internal Audit Unit
Sekretaris Perusahaan	Cecep Miptahudin	Cecep Miptahudin	Corporate Secretary

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, jumlah karyawan Perusahaan masing-masing 22 dan 29 karyawan (tidak diaudit).

As at December 31, 2025 and 2024, the Company has 22 and 29 employees, respectively (unaudited).

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**d. Entitas anak**

**d. Subsidiaries**

<i>Entitas anak/ Subsidiaries</i>	<i>Ruang lingkup usaha/ Business scope</i>	<i>Domisili/ Domiciled</i>	<i>Dimulainya kegiatan komersial/ Commencement of commercial operation</i>	<i>Persentase kepemilikan/ Percentage of shareholding</i>		<i>Jumlah aset sebelum eliminasi/ Total assets before elimination</i>	
				2025	2024	2025	2024
PT Berkat Indokarya Gemilang	Real estate dan Penyediaan akomodasi/ <i>Real estate and accommodation services</i>	Banten <i>October 4, 2019</i>	*)	99,96%	99,96%	35.789.520.833	34.889.000.000
PT Winner Indokarya Nusantara	Real estate dan Penyediaan akomodasi/ <i>Real estate and accommodation services</i>	Bogor <i>December 14, 2021</i>	*)	99,00%	99,00%	27.638.197.109	27.259.225.773
PT Viva Indojoya Perkasa	Real estate dan Penyediaan akomodasi/ <i>Real estate and accommodation services</i>	Bogor <i>December 17, 2021</i>	*)	99,00%	99,00%	5.003.954.268	5.003.896.854
*) Sampai dengan tanggal 31 Desember 2025 belum beroperasi secara komersial			*)	<i>Not yet started its commercial operations until December 31, 2025.</i>			

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

---

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL**      **2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION**

**a. Pernyataan kepatuhan**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) serta peraturan regulator Pasar Modal dan peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

**b. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang menggunakan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi untuk akun yang bersangkutan. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan metode langsung, dan menyajikan perubahan dalam kas dan bank dari aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasian diukur dengan menggunakan mata uang yang sesuai dengan lingkungan ekonomi utama di mana Grup beroperasi ("mata uang fungsional").

**a. Statement of compliance**

*The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which comprises the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretations to Financial Accounting Standards (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountant (DSAK-IAI) and the related Financial Service Authority's (OJK) regulation particularly Rules No. VIII.G.7 in "Financial Statements Presentation and Disclosures for Issuers and Public Companies".*

**b. Basis of preparation of the consolidated financial statements**

*The consolidated financial statements have been prepared according to Indonesian Financial Accounting Standards. The measurement basis used is the historical cost, except for certain accounts using other measurement as described in the accounting policies for the respective accounts. The consolidated financial statements have been prepared using accrual basis, except consolidated statement of cash flows.*

*The consolidated statements of cash flows have been prepared using the direct method, and presents the changes in cash on hand and in banks from operating, investing and financing activities.*

*The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional currency of the Group. Items included in the consolidated financial statements of the Group are measured using the currency of the primary economic environment in which the Group operates ("the functional currency").*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**c. Prinsip-prinsip konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian terdiri dari laporan keuangan Grup.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup. Grup mengendalikan suatu entitas ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas tersebut dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas tersebut.

Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal dimana pengendalian dialihkan kepada Grup. Entitas anak tidak dikonsolidasikan lagi sejak tanggal Grup kehilangan pengendalian.

Grup menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diakui terhadap pemilik pihak yang diakuisisi sebelumnya dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup. Imbalan yang dialihkan termasuk nilai wajar aset atau liabilitas yang timbul dari kesepakatan imbalan kontinjensi. Aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas serta liabilitas kontinjensi yang diambil alih dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada awalnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Seluruh transaksi, saldo, keuntungan dan kerugian intra kelompok usaha yang belum direalisasi dan material telah dieliminasi.

**c. Principles of consolidation**

*The consolidated financial statements consist of the financial statements of the Group.*

*Subsidiaries are entities controlled by the Group. The Group controls an entity when the Group is exposed or has rights to variable returns from its involvement with that entity and has the ability to influence those returns through its power over the entity.*

*Subsidiaries are fully consolidated from the date which its control is transferred to the Group. Subsidiaries are no longer consolidated from the date the Group loses control.*

*The Group applies the acquisition method to record business combination. Benefits for the acquisition of a subsidiary are equal to the fair value of the assets transferred, liabilities recognized to the owner of the previously acquired party and equity interests issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of an assets or liability arising from a contingent benefit agreement. Identified assets acquired and liabilities for contingent liabilities taken over in a business combination are measured initially at their fair value at the date of acquisition.*

*Changes in the shareholding interest of the parent entity to subsidiaries that do not result in loss of control are recorded as equity transactions. When control of a subsidiary is lost, the remaining portion of shareholding in the entity is remeasured at its fair value and the resulting gain or loss is recognised in profit or loss.*

*All unrealised and material transactions, balances, intra-group profits and losses have been eliminated.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Kepentingan nonpengendali merupakan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang diatribusikan kepada kepemilikan atas ekuitas yang secara langsung atau tidak langsung tidak dimiliki oleh Perusahaan, yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan sebagai ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada entitas induk.

**d. Standar akuntansi baru**

Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) telah mengeluarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) baru dan revisi yang berlaku untuk periode laporan keuangan konsolidasian yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025 sebagai berikut :

- PSAK 117: Kontrak Asuransi
- PSAK 117 (Amendemen): Kontrak Asuransi - Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 tentang Informasi Komparatif
- PSAK 221 (Amendemen): Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing - Kekurangan Ketertukaran

Grup menerapkan PSAK yang berkaitan dengan kegiatan usahanya.

**e. Klasifikasi lancar/jangka pendek dan tidak lancar/jangka panjang**

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- (i) akan dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- (ii) untuk diperdagangkan,
- (iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- (iv) kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Non-controlling interests are part of profit or loss and assets of subsidiaries attributable to ownership of equity that is directly or indirectly not owned by the Company, which is presented in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and as equity in the consolidated statements of financial position, separate from the parts that can be attributed to the parent entity.

**d. New accounting standards**

Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountant (DSAK-IAI) has issued new and revised the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) which are applicable for consolidated financial statements covering periods beginning on or after January 1, 2025 as follows :

- PSAK 117: Insurance Contract
- PSAK 117 (Amendment): Insurance Contract - Initial Adoption of PSAK 117 and PSAK 109 regarding Comparative Information
- PSAK 221 (Amendment): The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates - Lack of Exchangeability

The Group adopts PSAK which are relevant with its business.

**e. Current and non-current classification**

The Group presents assets and liabilities in the statement of financial position based on current / non-current classification. An asset is current when it is :

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

All other assets are classified as non-current.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:

- (i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal atau dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan,
- (ii) untuk diperdagangkan,
- (iii) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya paling lambat 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan liabilitas jangka panjang.

**f. Kas dan bank**

Kas dan bank terdiri dari kas dan saldo rekening bank yang tidak dijaminkan dan tidak dibatasi penggunaannya.

Rekening bank yang dijaminkan atau dibatasi pencairannya, disajikan sebagai "Dana yang dibatasi pencairannya" dalam laporan posisi keuangan.

**g. Dana yang dibatasi pencairannya**

Dana yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang diperoleh dari bank melalui metode penjualan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibatasi penggunaannya sampai penyelesaian tahap-tahap tertentu dicapai tergantung pada kesepakatan dengan masing-masing bank terkait.

**h. Instrumen keuangan**

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut.

*A liability is current when it is:*

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

*All other liabilities are classified as non-current.*

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

**f. Cash on hand and in banks**

*Cash on hand and in banks consists of cash on hand and bank accounts balance that are not used as collateral and are not restricted in use.*

*Bank accounts which are used as collateral or are restricted funds, are presented as "Restricted funds" in the statements of financial position.*

**g. Restricted funds**

*Restricted funds represent funds obtained from the bank through the Housing Ownership Credit facility (KPR) sales method which are restricted to be used until certain stages of progress are completed depending on agreement with respective related banks.*

**h. Financial instruments**

*The Group recognises a financial asset or a financial liability in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

*Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.*

**h.1. Aset keuangan**

*h.1. Financial assets*

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan didasarkan pada model bisnis dan arus kas kontraktual. Grup menilai apakah arus kas aset keuangan tersebut semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga (solely payments of principal and interest - SPPI).

*Classification and measurement of financial assets are based on a business model and contractual cash flows. The Group assesses whether the financial instrument cash flows represent solely payments of principal and interest (SPPI).*

Aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagai berikut :

*Financial assets are classified into the three categories as follows :*

**(1) Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi**

*(1) Financial assets measured at amortised costs*

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi :

*Financial assets are measured at amortised costs if these conditions are met :*

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

*a. The objective of business model to hold the financial assets is only to collect contractual cash flows; and*

*b. The contractual cash flows of the financial asset give right to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.*

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

*The financial asset is measured at the amount recognised at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortisation of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

- (2) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (FVTOCI)

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi :

- a. Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- b. Persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Interest income is calculated using the effective interest rate method and is recognised in profit or loss. Changes in fair value are recognised in profit and loss when the asset is derecognised or reclassified.

Financial assets classified to amortised cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

- (2) Financial assets measured at fair value through other comprehensive income (FVTOCI)

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met :

- a. The objective of business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the assets; and
- b. The contractual cash flows of the financial asset give right to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognised initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognised in profit or loss. When the asset is derecognised or reclassified, changes in fair value previously recognised in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

- (3) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Bank dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (held for trading) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi langsung ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

**h.2. Liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut :

- (1) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL)

- (3) *Financial assets measured at fair value through profit or loss (FVTPL)*

*Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both criteria for neither amortised costs nor FVTOCI.*

*After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognised in profit or loss.*

*Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortised costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value through profit or loss FVTPL. Nonetheless, the Bank may irrevocably designate an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognised in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognised in other comprehensive income are directly reclassified to retained earnings, not through profit or loss.*

**h.2. Financial liabilities**

*Financial liabilities are classified into the two categories as follows :*

- (1) *Financial liabilities at fair value through profit or loss (FVTPL)*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portofolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi.

(2) Liabilitas keuangan lainnya

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL dikelompokkan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

h.3. Metode suku bunga efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan.

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan.

*Financial liabilities at FVTPL are financial liabilities held for trading or upon initial recognition it is designated as at fair value through profit or loss. Financial liabilities classified as held for trading if it is acquired or incurred principally for the purpose of selling and repurchasing it in the near term, or it is a part of a portfolio of identified financial instruments that are managed together and for which there is evidence of a recent actual pattern of short-term profit taking, or it is a derivative, except for a derivative that is a designated and effective hedging instrument.*

*After initial recognition, financial liabilities at FVTPL are measured at its fair value. Gains or losses arising from a change in the fair value are recognised in profit or loss.*

(2) Other financial liabilities

*Financial liabilities that are not classified as financial liabilities at FVTPL are classified in this category and are measured at amortised cost using the effective interest rate method.*

h.3. The effective interest rate method

*The effective interest rate method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating method the interest income or interest expense over the relevant period.*

*The effective interest rate is the rate that exactly discount the estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**h.4. Saling hapus**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**h.5. Penurunan nilai aset keuangan**

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan pada perkiraan tingkat bunga efektif awal.

ECL diakui dalam tiga tahap (general model) untuk penurunan nilai berdasarkan perubahan kualitas kredit sejak pengakuan awal. Untuk eksposur kredit di mana tidak terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL ditentukan untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit di mana terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diharapkan selama sisa waktu eksposur risiko kredit, terlepas dari waktu peristiwa gagal bayar (ECL sepanjang umur). Untuk aset keuangan yang terdapat bukti obyektif penurunan nilai, ECL sepanjang umur dihitung pada nilai tercatat neto (setelah dikurangi penyisihan kredit).

**h.4. Offsetting**

*Financial assets and liabilities are offset each other and the net amount reported in the consolidated statements of financial position if, and only if, there is a currently enforceable right to offset the recognised amounts and there is intention to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.*

**h.5. Impairment of financial assets**

*The Group recognise an allowance for expected credit losses (ECL) for all the Group's assets measured at amortised cost. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate.*

*ECLs are recognised in three stages (general model) for impairment based on changes in credit quality since initial recognition. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12 months (12-months ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (lifetime ECL). For financial assets that have objective evidence of impairment, lifetime ECL is calculated at the net carrying amount (net of credit allowance).*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Ketika menentukan apakah risiko kredit suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika mengestimasi ECL, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada aset keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada aset keuangan pada tanggal pengakuan awal dan mempertimbangkan informasi yang mendukung dan relevan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang berlebihan, yang merupakan indikasi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Grup dan informasi penilaian kredit dan termasuk informasi *forward-looking*.

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

**h.6. Pengukuran nilai wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

**(i) Level 1**

Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran.

*When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group compares the risk of a default occurring on the financial assets as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial assets as at the date of initial recognition and considers supportable and reasonable information, that is available without undue cost or effort, that is indicative of significant increases in credit risk since initial recognition. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.*

*The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.*

**h.6. Fair value measurement**

*Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.*

*The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.*

*Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:*

**(i) Level 1**

*Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

(ii) Level 2

Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung.

(iii) Level 3

Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sedapat mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

**h.7. Penghentian pengakuan**

(1) Aset keuangan

Aset keuangan (atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya jika :

- a. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir;
- b. Grup tetap memiliki hak untuk menerima arus kas dari aset keuangan tersebut, namun juga menanggung liabilitas kontraktual untuk membayar kepada pihak ketiga atas arus kas yang diterima tersebut secara penuh tanpa adanya penundaan yang signifikan berdasarkan suatu kesepakatan; atau

(ii) Level 2

Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly.

(iii) Level 3

Unobservable inputs for the assets or liabilities.

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximises the use of relevant observable inputs and minimises the use of unobservable inputs.

**h.7. Derecognition**

(1) Financial assets

Financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a Company similar financial assets) is derecognised when :

- a. The rights to receive cash flows from the asset have expired;
- b. The Group retains the right to receive cash flows from the asset, but has assumed a contractual obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement; or

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

c. Grup telah mentransfer haknya untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan (i) telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

**(2) Liabilitas keuangan**

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kadaluarsa.

**i. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi**

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan pada PSAK No. 224 "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi".

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**j. Piutang usaha**

Piutang usaha pada awalnya diakui nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif, kecuali efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai.

Cadangan kerugian dibentuk pada saat terdapat bukti obyektif bahwa saldo piutang tidak dapat ditagih. Piutang yang mengalami penurunan nilai dihapusbukukan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak tertagih.

c. The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

**(2) Financial liabilities**

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged, cancelled or has expired.

**i. Transactions with related parties**

The Group has transactions with related parties as defined in PSAK No. 224 "Related Party Disclosures".

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

**j. Trade receivables**

Trade receivables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, except where the effect of discounting is immaterial, less allowance for impairment.

Allowance is established when there is objective evidence that the outstanding amounts can not be collected. The impaired receivables are written-off during the period in which they are determined to be not collectible.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**k. Persediaan**

Persediaan diakui pada nilai terendah antara harga perolehan dan nilai realisasi neto. Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Persediaan terdiri dari tanah dalam pengembangan dan bangunan dalam konstruksi.

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada kegiatan pengembangan real estat. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam konstruksi akan dipindahkan menjadi bangunan pada saat selesai dikonstruksi.

**l. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus.

**m. Tanah untuk pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah untuk pengembangan akan dipindahkan ke tanah dalam pengembangan pada saat pengembangan dan konstruksi dilakukan.

**k. Inventories**

*Inventories are stated at the lower of cost or net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less estimated costs of completion and estimated costs necessary to make the sale. Cost is determined using weighted average method. The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realisable value and the decline is recognised as a loss in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*Inventories consist of land under development and buildings under construction.*

*Cost of land under development consists of the cost of land for development, direct and indirect development costs which attributable to the real estate development activities. The cost of land development, including the land which is used for road access and infrastructure or other non-saleable areas, which is allocated to the respective saleable areas.*

*The cost of buildings under construction will be transferred to buildings when the construction is completed.*

**l. Prepaid expenses**

*Prepaid expenses are amortised and charged to operations over the periods benefited using the straight-line method.*

**m. Land for development**

*Land for development is stated at cost or net realisable value, whichever is lower.*

*The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition cost of land. The cost of land for development will be transferred to land under development at the time development and construction is ready to commence.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**n. Aset tetap**

Aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri dari harga pembelian dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung supaya aset tersebut siap untuk digunakan.

Setelah pengakuan awal, aset tetap dinyatakan pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada.

Penyusutan dihitung dengan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis, sebagai berikut :

	Tahun/ Years	
Peralatan dan perabot kantor	4	Office equipment and furnitures
Kendaraan	8	Vehicles

Biaya-biaya setelah pengakuan awal diakui sebagai bagian nilai tercatat aset atau sebagai aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya jika kemungkinan besar Grup mendapat manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut dan biaya perolehan aset dapat diukur dengan andal. Nilai tercatat komponen yang diganti tidak lagi diakui. Biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laba rugi selama periode di mana biaya-biaya tersebut terjadi.

Apabila aset tetap tidak digunakan lagi atau dijual, maka nilai tercatat dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari laporan keuangan konsolidasian, serta keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

**n. Fixed assets**

Fixed assets are initially recognised at cost, which comprise its purchase price and any costs directly attributable to make the assets ready for use.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are stated at cost deducted by accumulated depreciation and impairment, if any.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives, as follows :

Subsequent costs are included in carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group and the acquisition cost of the asset can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. All other repairs and maintenance are charged to the profit or loss during the period in which they are incurred.

When assets are retired or otherwise disposed of, their carrying values and the related accumulated depreciation are eliminated from the consolidated financial statements, and the resulting gains or losses are recognised in profit or loss.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**o. Penurunan nilai aset non keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan tahunan, Grup menelaah apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat uji tahunan penurunan nilai aset perlu dilakukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dinyatakan mengalami penurunan nilai dan rugi penurunan nilai diakui dalam laba rugi. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Penelaahan dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan untuk mengetahui apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai aset yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Kerugian penurunan nilai yang diakui dalam periode sebelumnya akan dipulihkan apabila nilai tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun nilai tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Setelah pemulihan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan nilai tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**p. Pinjaman**

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya-biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

**o. Impairment of non-financial assets**

*At each ending annual reporting period, the Group assesses whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.*

*If the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and impairment losses are recognised in profit or loss. In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.*

*An assessment is made at each ending annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognised impairment losses for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the recoverable amount is estimated. A previously recognised impairment loss or an asset is reversed in profit or loss to the extent that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount nor exceed its recoverable amount nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognised for the asset in prior years. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.*

**p. Borrowings**

*Borrowings are initially recognised at fair value, net of transaction costs incurred. Subsequently, borrowings are measured at amortised cost.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek kecuali Grup memiliki hak tanpa syarat untuk menunda pembayaran liabilitas selama lebih dari 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan akuisisi atau konstruksi suatu aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai secara substansial.

**q. Utang usaha**

Utang usaha pada awalnya diakui nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif.

**r. Provisi**

Grup mengakui provisi apabila memiliki kewajiban kini (baik secara hukum maupun konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu apabila besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya dan dapat diestimasi dengan andal. Provisi tidak diakui untuk kerugian operasi masa depan.

**s. Imbalan kerja karyawan**

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang kepada karyawan. Imbalan kerja jangka pendek termasuk upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan pensiun

Grup diharuskan menyediakan program pensiun dengan minimal jumlah imbalan tertentu sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku yang merupakan liabilitas imbalan pasti. Jika imbalan pensiun tersebut lebih tinggi daripada jumlah imbalan berdasarkan program pensiun Grup, selisih tersebut disajikan sebagai bagian dari liabilitas imbalan pensiun.

*Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer the settlement of the liability for more than 12 months after the reporting date.*

*Borrowing costs, which are directly attributable to the acquisition or construction of a qualifying asset, are capitalised until the asset is substantially completed.*

**q. Trade payables**

*Trade payables are recognised initially at fair value and subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method.*

**r. Provisions**

*Provision are recognised when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past events, when it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate as to the amount of the obligation can be made. Provisions are not recognised for future operating losses.*

**s. Employee benefits**

*Short-term employee benefits*

*Short-term employee benefits are recognised at the time payable to employees. Short-term employee benefits include wages, salaries, bonus and incentive.*

*Pension benefits*

*The Group is required to provide a minimum amount of pension benefits as stipulated in the applicable law and regulation which represents an underlying defined benefit obligation. If the pension benefits are higher than those based on the existing pension plans, the difference is presented as part of the pension benefits obligations.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Liabilitas imbalan kerja yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sehubungan dengan imbalan pensiun merupakan nilai kini liabilitas imbalan akhir periode pelaporan tahunan.

Nilai kini liabilitas imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan estimasi arus kas masa depan dengan menggunakan tingkat bunga obligasi pemerintah jangka panjang pada akhir period pelaporan tahunan dalam mata uang Rupiah, sesuai dengan mata uang dengan apa imbalan tersebut akan dibayarkan, dan yang memiliki jangka waktu yang sama dengan liabilitas imbalan pensiun yang bersangkutan.

Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

**t. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkannya barang yang dijanjikan ke pelanggan.

*Employee benefit obligations recognised in the consolidated statements of financial position related to pension plan represent present value of defined benefit plan at each ending annual reporting period.*

*The present value of defined benefit obligations are stated by discounting of future estimate cash flows using the interest rate of long-term government bond at each ending annual reporting period in Rupiah currency, equal to currency by which the benefits will be paid, and having the same period with those pension plan obligations.*

*Past service costs are directly recognised in profit or loss. Actuarial gains or losses derived from adjustments and changes in actuarial assumptions are all directly recognised in other comprehensive income at the date of occurrence.*

**t. Revenues and expenses recognition**

*Revenue recognition have to fulfill 5 steps of assessment:*

1. *Identify contract(s) with a customer.*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods that are distinct.*
3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods to a customer.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.

5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan unit rumah yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas unit rumah tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, sebagai berikut:

- a) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- b) Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan).

Pendapatan diukur berdasarkan nilai yang diharapkan dapat diterima Grup atas pengalihan unit rumah yang dijanjikan kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagihkan atas nama pihak ketiga.

Pendapatan diakui ketika Grup telah memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan unit rumah yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan menerima pengendalian atas unit rumah tersebut. Jumlah pendapatan yang diakui adalah sebesar jumlah yang dialokasikan untuk bagian dari kewajiban pelaksanaan yang terpenuhi.

Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak dan disajikan dalam akun "Uang Muka Terima".

Beban diakui pada saat terjadinya berdasarkan metode akrual.

4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.

5. Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised housing unit to the customer (which is when the customer obtains control of the housing unit).

A performance obligation can be fulfilled in 2 ways, as follows:

- a) A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer);
- b) Over time (typically for promises to transfer services to a customer).

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for transferring promised housing units to customers, excluding amounts collected on behalf of third parties.

Revenues are recognised when the Group satisfies a performance obligation by transferring a promised housing unit to the customer, which is when the customer receives control of the housing unit. The amount of revenue recognised is the amount allocated for the satisfied performance obligation.

Down payment from customers recognised as contract liabilities and are presented under "Advance Received" account.

Expenses are recognised when incurred on an accrual basis.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**u. Pajak penghasilan**

Pajak penghasilan final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenai pajak final.

Atas penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajak diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan.

Selisih antara jumlah pajak final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak final pada laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Grup memutuskan untuk menyajikan pajak final sehubungan dengan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai pos tersendiri.

Selisih nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak final dengan dasar pengenaan pajaknya, tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Beban pajak penghasilan

Beban pajak penghasilan terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak tersebut diakui dalam laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang langsung diakui dalam ekuitas atau dalam penghasilan komprehensif lain. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam ekuitas atau penghasilan komprehensif lain.

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

**u. Corporate income tax**

*Final income tax*

*Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subjected to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction are recognising losses.*

*Based on Government Regulation No. 34 Year 2016, income from sales transaction or transfer of land and/or building titles is subject to final tax.*

*Final income tax was recognised proportionately with revenues which were recorded in current period.*

*The difference between the final tax paid and the amount charged as final tax expenses in profit or loss is recognised as prepaid tax or tax payable. The Group has decided to present all of the final tax arising from sales transaction or transfer of land and/or building titles as a separate line item.*

*The differences between the carrying amounts of assets and liabilities related to final tax and their respective tax bases, are not recognised as deferred tax assets or liabilities.*

*Income tax expense*

*The income tax expense comprises current and deferred tax. Tax is recognised in the profit or loss, except to the extent that it relates to items recognised directly in equity or in other comprehensive income. In this case, the tax is also recognised directly in equity or in other comprehensive income, respectively.*

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

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Pajak penghasilan tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak atas aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya. Pajak penghasilan tangguhan diukur menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan dan yang diharapkan akan diterapkan pada saat aset pajak tangguhan yang bersangkutan direalisasi atau pada saat liabilitas pajak tangguhan diselesaikan.

Aset pajak penghasilan tangguhan diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer yang menimbulkan aset pajak tangguhan tersebut.

**v. Laba (rugi) per saham**

Laba (rugi) per saham dihitung dengan membagi laba (rugi) tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, dan oleh karena itu, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**w. Biaya emisi saham**

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham perdana Perusahaan kepada masyarakat dikurangkan langsung dengan hasil emisi saham tersebut dan disajikan sebagai pengurang akun tambahan modal disetor dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**x. Segmen operasi**

Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasi utama. Pengambil keputusan operasi utama, yang bertanggung jawab mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi adalah Direksi.

*Deferred income tax is recognised for all temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts. Deferred income tax is measured at the tax rates that have been enacted or substantially enacted as at reporting date and are expected to be applied when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.*

*Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which the temporary differences can be utilised.*

**v. Earnings (loss) per share**

*Earnings (loss) per share is calculated by dividing income (loss) for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.*

*The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as at December 31, 2025 and 2024, and accordingly, no diluted earnings per share is calculated and presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.*

**w. Shares issuance costs**

*Costs incurred in connection with the Company's issuance of new share for the initial public offering were offset directly with the proceeds and presented as deduction to additional paid-in capital account in the consolidated statement of financial position.*

**x. Operating segment**

*Operating segments are reported in a manner consistent 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 Directors.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**y. Kontinjensi**

Liabilitas kontinjensi diungkapkan, kecuali jika arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil (remote).

Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian, tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar (probable) arus masuk manfaat ekonomi.

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI  
AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

**Perpajakan**

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya penghasilan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas penghasilan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal.

**y. Contingencies**

Contingent liabilities are disclosed, unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognised in the consolidated financial statements but disclosed when an inflow of economic benefits is probable.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGEMENTS,  
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgements, estimations and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosures of contingent liabilities, at the end of the reporting period.

Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

**Judgements**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognised in the consolidated financial statements.

**Taxes**

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Judgement is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the final tax assessment is uncertain during the normal course of business.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

*The Group recognises liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.*

**Estimasi dan Asumsi**

*Estimates and Assumptions*

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

*The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.*

**Penurunan nilai piutang usaha**

*Impairment of trade receivables*

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung Kerugian Kredit Ekspektasian (KKE) atas piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa.

*The Group uses a provision matrix to calculate Expected Credit Loss (ECL) for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.*

Matriks provisi awalnya berdasarkan tarif gagal bayar yang diamati Grup secara historis. Grup akan mengkalibrasi matriks tersebut untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi yang bersifat perkiraan masa depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi diperkirakan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar di sektor usaha Grup, tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi perkiraan masa depan dianalisa kembali.

*The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast for economic conditions are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults in the Group's industry sector, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analysed.*

Penilaian korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, perkiraan kondisi ekonomi dan KKE adalah estimasi yang signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan taksiran kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan perkiraan kondisi ekonomi mungkin juga tidak mewakili aktual gagal bayar pelanggan yang sebenarnya di masa depan.

*The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Penyisihan persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Imbalan kerja karyawan

Nilai kini liabilitas imbalan kerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial dan menggunakan asumsi termasuk tingkat diskonto dan tingkat kenaikan gaji yang diharapkan. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi nilai tercatat liabilitas imbalan kerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir setiap periode pelaporan dengan menggunakan tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun.

Untuk tingkat kenaikan gaji masa datang, Grup mengumpulkan data historis mengenai perubahan gaji dasar karyawan dan menyesuaikannya dengan perencanaan bisnis masa datang.

Asumsi-asumsi penting lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini.

Penyusutan dan amortisasi

Grup akan menyesuaikan beban penyusutan dan amortisasi jika masa manfaatnya berbeda dari estimasi sebelumnya. Grup akan menghapusbukukan atau melakukan penurunan nilai atas aset yang secara teknis telah usang atau aset non-strategis yang dihentikan penggunaannya atau dijual.

*Allowance for inventory*

*Allowance for decline in market values and obsolescence of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices, estimated costs of completion and estimated costs to be incurred for their sales. The provisions are re-evaluated and adjusted if additional information received affects the amount estimated.*

*Employee benefits*

*The present value of the employee benefit obligations depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions including the discount rate and expected salary increment rate. Any changes in these assumptions will impact the carrying amount of employee benefit obligations.*

*The Group determines the appropriate discount rate at the end of each reporting period using interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflow expected to be required to settle the pension obligations.*

*For the rate of future salary increases, the Group collects all historical data relating to changes in base salaries and adjusts it for future business plans.*

*Other key assumptions are in part based on the current market conditions.*

*Depreciation and amortisation*

*The Group will revise the depreciation and amortisation charge where useful lives are different to those previously estimated. The Group will write off or write down the technically obsolete or non-strategic assets that have been abandoned or sold.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**4. KAS DAN BANK**

**4. CASH ON HAND AND IN BANKS**

	2025	2024	
Kas	7.635.058	61.772.267	Cash on hand
Bank			Cash in banks
PT Bank Central Asia Tbk	667.652.382	815.356.352	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk	309.480.598	401.208.676	PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Nasional (d.h. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah)	252.287.803	4.658.466.957	PT Bank Syariah Nasional (prev. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Sharia Business Unit)
PT Bank Permata Tbk	242.762.799	10.983.695	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Ganesha Tbk	144.998.580	127.429.538	PT Bank Ganesha Tbk
PT Bank UOB Indonesia	48.452.829	48.940.810	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	45.764.808	78.893.472	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	45.382.362	306.274.148	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	24.851.908	13.096.812	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	14.366.365	14.546.365	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	12.519.154	10.715.358	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk - Unit Usaha Syariah	9.979.536	10.339.536	PT Bank CIMB Niaga Tbk - Sharia Business Unit
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.983.201	11.660.129	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.526.660	212.886.191	PT Bank OCBC NISP Tbk
	<u>1.830.008.985</u>	<u>6.720.798.039</u>	
Jumlah	<u>1.837.644.043</u>	<u>6.782.570.306</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh kas dan bank adalah dalam Rupiah, dan ditempatkan pada bank pihak ketiga.

As at December 31, 2025 and 2024, all of cash on hand and in banks are in Rupiah, and placed in third party banks.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**5. PIUTANG USAHA**

Akun ini merupakan piutang usaha dari pelanggan pihak ketiga atas penjualan unit rumah di Parkville Serpong, Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat, dengan rincian sebagai berikut :

	<u>2025</u>
Pihak ketiga	
Tipe 73/60	1.125.374.590
Tipe 66/60	779.687.165
Tipe 63/60	280.371.872
Tipe lain	262.100.971
	<u>2.447.534.598</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(210.283.240)
Jumlah neto	<u>2.237.251.358</u>

Rincian umur piutang usaha dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Belum jatuh tempo	564.715.786
Jatuh tempo :	
1 - 30 hari	235.619.520
31 - 60 hari	40.660.564
61 - 90 hari	2.304.003
Lebih dari 90 hari	1.604.234.725
	<u>2.447.534.598</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(210.283.240)
Jumlah neto	<u>2.237.251.358</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh piutang usaha adalah dalam Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, piutang usaha digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (Catatan 11).

Berdasarkan penelaahan atas kolektibilitas piutang usaha, manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian penurunan piutang usaha cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul akibat tidak tertagihnya piutang usaha.

**5. TRADE RECEIVABLES**

This account represents trade receivables from third party customers for the sale of housing units at Parkville Serpong, Gunung Sindur, Bogor, West Java, with details as follows :

	<u>2024</u>	
		<i>Third party</i>
	1.098.657.080	<i>Type 73/60</i>
	1.891.189.998	<i>Type 66/60</i>
	352.574.994	<i>Type 63/60</i>
	262.170.585	<i>Others type</i>
	<u>3.604.592.657</u>	
	(49.860.067)	<i>Allowance for impairment</i>
	<u>3.554.732.590</u>	<i>Net total</i>

Details of aging of trade receivables from third parties are as follows:

	<u>2024</u>	
	937.800.000	<i>Not yet due</i>
		<i>Due date:</i>
	1.032.389.997	<i>1 - 30 days</i>
	457.005.016	<i>31 - 60 days</i>
	678.796.971	<i>61 - 90 days</i>
	498.600.673	<i>More than 90 days</i>
	<u>3.604.592.657</u>	
	(49.860.067)	<i>Allowance for impairment</i>
	<u>3.554.732.590</u>	<i>Net total</i>

As at December 31, 2025 and 2024, all of trade receivables are in Rupiah.

As at December 31, 2025 and 2024, trade receivables are pledged as collateral for bank borrowings (Note 11).

Based on reviews of collectibility, management believed that provision for impairment is adequate to cover loss due to uncollectible trade receivables.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**6. UANG MUKA**

	<u>2025</u>
Aset lancar	
Kegiatan operasional	451.692.308
Aset tidak lancar	
Perolehan tanah	<u>6.880.510.000</u>
Jumlah	<u><u>7.332.202.308</u></u>

Uang muka kegiatan operasional merupakan uang muka yang diberikan kepada karyawan sehubungan dengan keperluan operasional, kelengkapan administratif dan lainnya.

Uang muka perolehan tanah seluas 10.456 m2 merupakan uang muka kepada pihak ketiga berkaitan dengan perolehan tanah yang berlokasi di Gunung Sindur, Bogor (Catatan 30b).

**6. ADVANCES**

	<u>2024</u>	
		<i>Current asset</i>
	298.551.954	<i>Operational activities</i>
		<i>Non-current asset</i>
	<u>6.880.510.000</u>	<i>Land acquisition</i>
	<u><u>7.179.061.954</u></u>	<i>Total</i>

*Advances for operational activities represents advances to employees in connection with operational needs, administrative requirements and others.*

*Advances for land acquisition with an area of 10,456 m2 represents advances to third party related with the acquisition of land which is located in Gunung Sindur, Bogor (Note 30b).*

**7. PERSEDIAAN**

	<u>2025</u>
Tanah dalam pengembangan	46.339.566.645
Bangunan dalam konstruksi	<u>41.956.237.808</u>
Jumlah	<u><u>88.295.804.453</u></u>

**7. INVENTORIES**

	<u>2024</u>	
	55.610.498.123	<i>Land under development</i>
	<u>47.783.174.448</u>	<i>Buildings under construction</i>
	<u><u>103.393.672.571</u></u>	<i>Total</i>

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Mutasi bangunan, bangunan dalam konstruksi dan tanah dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

*Movements of buildings, buildings under construction and land under development are as follows :*

		2025						
	Saldo awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>			
Tanah dalam pengembangan	55.610.498.123	-	-	(9.270.931.478)	46.339.566.645	Land under development		
Bangunan dalam konstruksi	47.783.174.448	4.973.828.604	(10.800.765.244)		41.956.237.808	Buildings under construction		
Bangunan	-	-	10.800.765.244	(10.800.765.244)	-	Buildings		
Jumlah	<u>103.393.672.571</u>	<u>4.973.828.604</u>	<u>-</u>	<u>(20.071.696.722)</u>	<u>88.295.804.453</u>	Total		
		2024						
	Saldo awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassifications</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>			
Tanah dalam pengembangan	67.161.248.548	-	-	(11.550.750.425)	55.610.498.123	Land under development		
Bangunan dalam konstruksi	46.238.706.329	14.510.595.061	(12.966.126.942)	-	47.783.174.448	Buildings under construction		
Bangunan	-	-	12.966.126.942	(12.966.126.942)	-	Buildings		
Jumlah	<u>113.399.954.877</u>	<u>14.510.595.061</u>	<u>-</u>	<u>(24.516.877.367)</u>	<u>103.393.672.571</u>	Total		

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah di Jalan Raya Pengasinan No. 99, Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat, atas nama Perusahaan yang telah dibangun unit rumah dan sebagian telah selesai menjadi unit perumahan Parkville Serpong. Pada saat pembangunan rumah telah selesai dan diserahkan kepada pelanggan, maka bagian tanah dalam pengembangan terkait dikurangkan dan dibebankan sebagai beban pokok pendapatan sedangkan bagian dari bangunan dalam konstruksi direklasifikasi menjadi beban pokok pendapatan selanjutnya tanah dalam pengembangan terkait disesuaikan dengan sisa area yang dimiliki dan belum terjual.

*Land under development is land at Jalan Raya Pengasinan No. 99, Gunung Sindur, Bogor, West Java, under the Company's name which has been developed as a house unit and some of it has been completed as Parkville Serpong housing unit. When the housing unit construction has been completed and handed over to the customer, then a piece of land which associated under development is deducted and charged as cost of revenues, while the some of housing units under construction is reclassified to cost of revenues, then the respective land under development is adjusted to the remaining owned and unsold areas.*

Tanah dalam pengembangan telah dijadikan jaminan atas pinjaman bank (Catatan 11).

*Land under development have been pledged as collateral for bank borrowings (Note .11).*

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan pada tanggal pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan sehingga tidak diperlukan pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai.

*Based on a review of the physical condition and net realisable value of the inventories at the reporting date, management believes that there is no indication of an impairment in the value of inventories, so that it is not necessary to provide allowance for impairment losses.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**8. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

	<u>2025</u>
Perusahaan	5.919.649.232
Entitas anak	<u>55.204.000.000</u>
Jumlah	<u><u>61.123.649.232</u></u>

Mutasi tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>2024</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>
Perusahaan	5.919.649.232	-
Entitas anak	<u>55.204.000.000</u>	-
Jumlah	<u><u>61.123.649.232</u></u>	-

	<u>2023</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>
Perusahaan	5.919.649.232	-
Entitas anak	<u>55.204.000.000</u>	-
Jumlah	<u><u>61.123.649.232</u></u>	-

Perusahaan memiliki tanah untuk pengembangan masa mendatang seluas 2.145 m2 yang terletak di Jalan Raya Pengasinan No.99, Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat.

Entitas anak memiliki tanah untuk pengembangan seluas 31.529 m2 yang terletak di Cisauk, Tangerang dan Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi fisik dan nilai realisasi neto tanah untuk pengembangan pada tanggal pelaporan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai atas tanah untuk pengembangan sehingga tidak diperlukan pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai.

**8. LAND FOR DEVELOPMENT**

	<u>2024</u>	
	5.919.649.232	<i>The Company</i>
	<u>55.204.000.000</u>	<i>Subsidiaries</i>
	<u><u>61.123.649.232</u></u>	<i>Total</i>

Movements of land for development are as follows :

	<u>2025</u>	
	5.919.649.232	<i>The Company</i>
	<u>55.204.000.000</u>	<i>Subsidiaries</i>
	<u><u>61.123.649.232</u></u>	<i>Total</i>

	<u>2024</u>	
	5.919.649.232	<i>The Company</i>
	<u>55.204.000.000</u>	<i>Subsidiaries</i>
	<u><u>61.123.649.232</u></u>	<i>Total</i>

The Company owned land for development with an area of 2,145 m2 which is located at Jalan Raya Pengasinan No. 99, Gunung Sindur, Bogor, West Java.

Subsidiaries owned land for development with an area of 31,529 m2 which is located at Cisauk, Tangerang and Gunung Sindur, Bogor, West Java.

Based on a review of the physical condition and net realisable value of the land for development at the reporting date, management believes that there is no indication of an impairment in the value of land for development, so that it is not necessary to provide allowance for impairment losses.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**9. DANA YANG DIBATASI PENCAIRANNYA**

**9. RESTRICTED FUNDS**

	2025	2024	
Saldo rekening <i>escrow</i> yang dibatasi pencairannya :			<i>Restricted escrow accounts :</i>
PT Bank OCBC NISP Tbk	11.150.942.549	12.525.033.371	<i>PT Bank OCBC NISP Tbk</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.243.267.537	3.415.167.537	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	2.687.796.253	1.542.810.254	<i>PT Bank Danamon Indonesia Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.492.258.369	2.384.858.331	<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank Permata Tbk	2.039.232.514	1.969.112.332	<i>PT Bank Permata Tbk</i>
PT Bank Syariah Nasional (d.h. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah)	1.608.466.975	1.350.177.500	<i>PT Bank Syariah Nasional (prev. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Sharia Business Unit)</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	714.449.085	767.449.085	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
PT Bank CIMB Niaga Tbk - Unit Usaha Syariah	454.267.871	445.267.409	<i>PT Bank CIMB Niaga Tbk - Sharia Business Unit</i>
PT Bank Central Asia Tbk	415.219.158	654.731.338	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
PT Bank Ganesha Tbk	182.987.303	458.774.803	<i>PT Bank Ganesha Tbk</i>
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	85.400.000	85.400.000	<i>PT Bank Syariah Indonesia Tbk</i>
PT Bank UOB Indonesia	771.972	1.131.340	<i>PT Bank UOB Indonesia</i>
Jumlah	<u>25.075.059.586</u>	<u>25.599.913.300</u>	<i>Total</i>

Dana dibatasi penggunaannya merupakan saldo bank (rekening *escrow*) milik Perusahaan yang digunakan sebagai jaminan atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Parkville Serpong yang akan diserahkan kepada Perusahaan setelah memenuhi ketentuan dari bank terkait. Pencairan dana tersebut akan dilakukan oleh pihak bank antara lain setelah Akta Jual Beli ditandatangani, pemecahan sertifikat telah dilakukan dan diserahkan kepada bank yang bersangkutan. (Catatan.30a).

Tingkat suku bunga rata-rata tahunan dana yang dibatasi penggunaannya dalam Rupiah Indonesia berkisar sampai dengan 3,75% untuk tahun 2025 dan berkisar antara 0,5% sampai dengan 2,5% untuk tahun 2024.

*Restricted funds are the Company's bank balances (escrow accounts) which used as collateral for the Housing Ownership Credit (KPR) facility for the Parkville Serpong which will be disbursed to the Company upon the completeness of respective banks requirements. The fund will be released by the banks after among others the signed of Deed of Sales and Purchases, the housing unit certificate has been materialised and delivered to the respective banks. (Note 30a)*

*The annual average interest rates for restricted funds in Indonesian Rupiah ranging to 3.75% for 2025 and ranging from 0.5% to 2.5% for 2024.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**10. ASET TETAP**

	2024	Penambahan/ Additions
Harga perolehan		
Peralatan dan perabotan kantor	315.152.768	-
Kendaraan	626.300.000	950.000.000
	<u>941.452.768</u>	<u>950.000.000</u>
Akumulasi penyusutan		
Peralatan dan perabotan kantor	274.646.439	30.049.871
Kendaraan	564.550.000	106.479.167
	<u>839.196.439</u>	<u>136.529.038</u>
Nilai buku neto	<u>102.256.329</u>	

	2023	Penambahan/ Additions
Harga perolehan		
Peralatan dan perabotan kantor	315.152.768	-
Kendaraan	626.300.000	-
	<u>941.452.768</u>	<u>-</u>
Akumulasi penyusutan		
Peralatan dan perabotan kantor	236.836.311	37.810.128
Kendaraan	507.550.000	57.000.000
	<u>744.386.311</u>	<u>94.810.128</u>
Nilai buku neto	<u>197.066.457</u>	

Penyusutan aset tetap seluruhnya dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 136.529.038 (2025) dan Rp 94.810.128 (2024).

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

**10. FIXED ASSETS**

	2025	Pengurangan/ Deductions
Harga perolehan		
Peralatan dan perabotan kantor	315.152.768	-
Kendaraan	1.576.300.000	-
	<u>1.891.452.768</u>	<u>-</u>
Akumulasi penyusutan		
Peralatan dan perabotan kantor	304.696.310	-
Kendaraan	671.029.167	-
	<u>975.725.477</u>	<u>-</u>
Nilai buku neto	<u>915.727.291</u>	

	2024	Pengurangan/ Deductions
Harga perolehan		
Peralatan dan perabotan kantor	315.152.768	-
Kendaraan	626.300.000	-
	<u>941.452.768</u>	<u>-</u>
Akumulasi penyusutan		
Peralatan dan perabotan kantor	274.646.439	-
Kendaraan	564.550.000	-
	<u>839.196.439</u>	<u>-</u>
Nilai buku neto	<u>102.256.329</u>	

Depreciation of fixed assets was fully allocated to general and administrative expenses amounting to Rp 136,529,038 (2025) and Rp 94,810,128 (2024).

Based on management's assessment, there are no events or changes in circumstances which may indicate an impairment in the value of fixed assets.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**11. PINJAMAN BANK**

**11. BANK BORROWINGS**

**a. Pinjaman bank jangka pendek**

**a. Short-term bank borrowings**

	2025	2024	
PT Bank Ganesha Tbk	8.699.668.878	12.441.008.671	PT Bank Ganesha Tbk

**b. Pinjaman bank jangka panjang**

**b. Long-term bank borrowings**

PT Bank Syariah Nasional (d.h. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah)	5.144.700.000	6.728.000.000	PT Bank Syariah Nasional (prev. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Sharia Business Unit)
	5.144.700.000	6.728.000.000	
Jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(2.868.200.000)	(3.583.300.000)	Current portion of long-term Long-term debt, net of current portion
Bagian jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek	2.276.500.000	3.144.700.000	

PT Bank Ganesha Tbk (Bank Ganesha)

PT Bank Ganesha Tbk (Bank Ganesha)

Perusahaan

The Company

Berdasarkan Surat No. 178/KCU-ADK/IX/2022 tanggal 22 September 2022, Perusahaan memperoleh tambahan fasilitas STL 4, 5 dan 6 masing-masing sebesar Rp 5.376.630.057, Rp 10.241.200.107 dan Rp 6.774.635.150 yang digunakan untuk pembangunan unit perumahan Parkville Serpong. Fasilitas kredit tersebut diberikan untuk jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal perjanjian kredit dan dikenakan bunga sebesar 11% per tahun. Berdasarkan perjanjian kredit ini, Perusahaan diwajibkan untuk membayar angsuran pokok pinjaman secara periodik selama jangka waktu pinjaman. Berdasarkan Surat No. 258/KCU-ADK/XII/2023 tanggal 27 Desember 2023, Bank Ganesha menyetujui perpanjangan jangka waktu fasilitas STL 4 sampai dengan 7 Oktober 2024, fasilitas STL 5 sampai dengan 9 Januari 2025 dan fasilitas STL 6 sampai dengan 29 Desember 2025.

Based on Letter No. 178/KCU-ADK/IX/2022 dated September.22, 2022, the Company obtained additional facility of STL 4, 5 and 6 credit facilities each amounted to Rp 5,376,630,057, Rp.10,241,200,107 and Rp 6,774,635,150, respectively, which will be used for the construction of Parkville Serpong housing unit. The term of credit facilities is for 24 (twenty four) months since the date of credit agreement and bears interest rate of 11% per annum. Based on this credit agreement, the Company must install the loan principal periodically during the period of loan. Based on Letter No. 258/KCU-ADK/XII/2023 dated December 27, 2023, Bank Ganesha agreed the extension of STL 4 facility until October 7, 2024, STL 5 facility until January 9, 2025 and STL 6 facility until December 29, 2025.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Pada tanggal 14 Oktober 2024, Perusahaan telah melunasi fasilitas kredit STL 4 dan memperoleh Surat Keterangan Lunas No. 379/ADK-SL/X/2024 tanggal 14 Oktober 2024.

*As at October 14, 2024, the Company has fully settled the STL 4 credit facilities and obtained a Settlement Notification Letter No..379/ADK-SL/X/2024 dated October 14, 2024.*

Berdasarkan Surat No. 002/PJPK/KRD/KCU/2025 tanggal 8 Januari 2025, Bank Ganesha menyetujui perpanjangan jangka waktu fasilitas STL 5 sampai dengan tanggal 9 Januari 2026.

*Based on Letter No. 002/PJPK/KRD/KCU/2025 dated January 8, 2025, Bank Ganesha agreed the extension of STL 5 facility until January 9, 2026.*

Berdasarkan Surat No. 219/KCU-ADK/XII/2025 tanggal 24 Desember 2025, Bank Ganesha menyetujui perpanjangan jangka waktu fasilitas STL 5 sampai dengan tanggal 9 Januari 2027, dan perpanjangan jangka waktu fasilitas STL 6 sampai dengan 29 Desember 2026.

*Based on Letter No. 219/KCU-ADK/XII/2025 dated December 24, 2025, Bank Ganesha agreed the extension of STL 5 facility until January 9, 2027, and the extension of STL 6 facility until December 29, 2026.*

Fasilitas-fasilitas kredit tersebut dijamin dengan:

- Tanah dalam pengembangan atas proyek unit perumahan Parkville Serpong yang terletak di Gunung Sindur, Bogor.
- Piutang usaha Perusahaan terkait dengan proyek Parkville Serpong.

*The credit facilities are secured by:*

- *Land under development for Parkville Serpong housing unit project which located in Gunung Sindur, Bogor.*
- *The Company's trade receivables related to Parkville Serpong project.*

Berdasarkan perjanjian kredit, Perusahaan tanpa persetujuan dari Bank Ganesha antara lain dilarang untuk bertindak sebagai penjamin atas utang pihak ketiga dan melakukan penjualan aset yang menjadi jaminan.

*Based on the credit agreement, the Company is not allowed to act as a guarantor for third party debts and from selling collateralised assets without approval from Bank Ganesha.*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman tersebut di atas.

*As at December 31, 2025 and 2024, the Company has meet the requirements and conditions as stated in the above borrowings agreement.*

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo fasilitas pinjaman dari Bank Ganesha yang digunakan oleh Perusahaan adalah sebagai berikut:

*As at December 31, 2025 and 2024, the balance of borrowings facility from Bank Ganesha which used by the Company are as follows:*

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Pinjaman bank jangka pendek			<i>Short-term bank borrowings</i>
STL 5	4.653.428.878	7.117.008.671	<i>STL 5</i>
STL 6	4.046.240.000	5.324.000.000	<i>STL 6</i>
Jumlah	<u>8.699.668.878</u>	<u>12.441.008.671</u>	<i>Total</i>

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Beban bunga atas pinjaman ini untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 1.198.725.709 dan Rp.1.834.301.065, dicatat sebagai bagian dari biaya keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pembayaran tahun 2025 dan 2024 untuk pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 3.741.339.793 dan Rp 9.973.880.973.

PT Bank Syariah Nasional (d.h. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah) (BSN)

Perusahaan

Berdasarkan perjanjian kredit No. 036/SP3/TGR/COMC/XI/2024 tanggal 5 November 2024, Perusahaan memperoleh fasilitas pembiayaan konstruksi dari BSN sebesar Rp 16.820.000.000. Tujuan fasilitas kredit ini adalah untuk keperluan pembiayaan proyek unit perumahan Parkville Serpong. Fasilitas kredit ini dikenakan nisbah bagi hasil 6,70% kepada bank dengan jangka waktu pinjaman 36 bulan sampai dengan Desember 2027 dengan jadwal pembayaran pokok kredit sesuai proyeksi arus kas yang disepakati.

Jaminan atas fasilitas tersebut adalah sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan yang berdiri dan akan berdiri pada proyek Parkville Serpong yang terletak di Gunung Sindur Bogor sebanyak 37 unit dengan total luas efektif minimal 2.081 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 47 SHGB (23 SHGB sertifikat pecahan dan 24 SHGB masih dalam sertifikat induknya dan akan diproses pecah yang selanjutnya akan diikat sempurna dengan hak tanggungan).
- Jaminan pribadi dari Komisaris Utama dan Direktur Utama Perusahaan.
- *Corporate Guarantee* dari PT Graha Mulia Indotama.
- *Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan penjualan seluruh unit rumah yang dibiayai oleh bank
- *Standing Instruction (SI)* yang berisi kuasa pendebitan atas rekening giro a.n. PT Grand House Mulia Tbk.
- Perjanjian Subordinasi.

*Interest expense of the borrowings for the years ended December 31, 2025 and 2024, amounting to Rp 1,198,725,709 dan Rp.1,834,301,065, respectively, were recorded as part of finance costs in the statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*Repayment for the borrowing in 2025 and 2024 amounted to Rp 3,741,339,793 and Rp 9,973,880,973, respectively.*

*PT Bank Syariah Nasional (prev. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Sharia Business) (BSN)*

The Company

*Pursuant to Credit Agreement No. 036/SP3/TGR/COMC/XI/2024 dated November 5, 2024, the Company has obtained a construction financing facility from BSN in the amount of Rp 16,820,000,000. The purpose of this credit facility is to finance the Parkville Serpong housing unit project. This borrowings facility has a profit participation ratio of 6.70% to the bank with a borrowings period of 36 months until December 2027 with principal repayment schedule in accordance with the agreed cash flow projections.*

*Collaterals on the facility are as follows:*

- *Land and buildings in the Parkville Serpong project which is located in Gunung Sindur Bogor as many as 37 units with a total effective area at least 2,081 m<sup>2</sup> consisting of 47 SHGB (23 SHGB fractional certificates and 24 SHGB are still in their master certificates and will be processed for splitting which will then be perfectly bound with mortgage rights).*
- *Personal guarantee from the Company's President Commissioner and President Director.*
- *Corporate Guarantee from PT Graha Mulia Indotama.*
- *Receivables from the sale of all housing units financed by the bank.*
- *Standing Instruction (SI) containing the authorisation to debit the current account of PT Grand House Mulia Tbk.*
- *Subordination Agreements.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Selama jangka waktu pinjaman, Perusahaan harus tetap menjaga rasio agunan minimal 125% dan rasio utang terhadap ekuitas (DER) di bawah 500% pada setiap pencairan.

Berdasarkan perjanjian kredit, Perusahaan tanpa persetujuan dari BSN dilarang melakukan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- Memperoleh fasilitas pembiayaan dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham atau transaksi dagang.
- Mengikat diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta perusahaan yang menjadi agunan atau proyek yang dibiayai Bank BSN.
- Mengubah Anggaran Dasar dan Pengurus Perusahaan (terkait modal, kepemilikan, dan pengurus).
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Melunasi utang kepada pemegang saham/ perusahaan afiliasi/grup perusahaan
- Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
- Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
- Membagi deviden perusahaan.
- Memindahtangankan aset perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.
- Menggunakan fasilitas pembiayaan yang akan diberikan untuk membayar melunasi kewajiban pembiayaan di Bank lain.
- Melakukan penjualan tunai (tunai keras atau bertahap) dan/atau KPR pada Bank lain tanpa persetujuan Bank BSN KCS Tangerang.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, Perusahaan telah memenuhi syarat dan kondisi pinjaman yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman tersebut di atas.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo fasilitas pembiayaan konstruksi yang terutang adalah sebesar Rp 5.144.700.000 dan Rp 6.728.000.000.

Beban bunga atas pinjaman ini untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, sebesar Rp 550.966.935 dicatat sebagai bagian dari biaya keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Pembayaran tahun 2025 untuk pinjaman ini sebesar Rp 3.583.300.000.

*During the borrowings period, the Company should maintain a minimum collateral ratio of 125% and debt to equity ratio (DER) below 500% for each disbursement.*

*Based on the credit agreement, the Company without BSN approval is not allowed, among others, to perform as follows:*

- *Obtain financing from other parties in connection with this project, other than shareholder loans or trade transactions.*
- *Obligation as a guarantor of debts or pledging of the company's assets as collateral for projects financed by Bank BSN.*
- *Amend the Articles of Incorporation and Bylaws of the Company (relating to capital, ownership and management).*
- *Conduct mergers or acquisitions.*
- *Repayment of debts to shareholders/affiliated companies/ group companies*
- *Dissolve the company and declare bankruptcy.*
- *Leasing the business to a third party.*
- *Distribute company dividends.*
- *Transferring corporate assets by any form, means or name.*
- *Using the financing facility to be provided to pay off financing obligations at other banks.*
- *Without the approval of Bank BSN KCS Tangerang, make cash sales (hard cash or gradual) and/or mortgages to other banks.*

*As at December 31, 2025 and 2024, the Company has complied with the terms and conditions as stated in the above borrowings agreement.*

*As at December 31, 2025 and 2024, the outstanding balance of construction financing facility amounted Rp 5,144,700,000 and Rp 6,728,000,000.*

*Interest expense of the borrowings for the years ended December 31, 2025, amounting to Rp 550,966,935. Were recorded as part of finance costs in the statement of profit or loss and other comprehensive income.*

*Repayment for the borrowing in 2025 amounted to Rp 3,583,300,000.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**12. UTANG USAHA**

**a. Berdasarkan pemasok**

	<u>2025</u>
Pihak ketiga	
PT Anugerah Marsada Sejahtera	434.093.217
Lain-lain (di bawah Rp 100 juta)	304.673.900
Jumlah	<u>738.767.117</u>

**b. Berdasarkan umur**

	<u>2025</u>
Belum jatuh tempo	13.643.646
Jatuh tempo :	
1 - 30 hari	504.818.348
31 - 60 hari	86.354.347
61 - 90 hari	51.100.000
Lebih dari 90 hari	82.850.776
Jumlah	<u>738.767.117</u>

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh utang usaha adalah dalam Rupiah.

**12. TRADE PAYABLES**

**a. Based on vendors**

	<u>2024</u>
	530.650.369
	469.846.608
	<u>1.000.496.977</u>

**b. Based on aging**

	<u>2024</u>
	4.784.501
	594.839.500
	183.327.200
	134.695.000
	82.850.776
	<u>1.000.496.977</u>

As at December 31, 2025 and 2024, all of trade payables are in Rupiah.

Third party  
PT Anugerah Marsada Sejahtera  
Others (below Rp 100 million)  
Total

Not yet due  
Due date:  
1 - 30 days  
31 - 60 days  
61 - 90 days  
More than 90 days  
Total

**13. UANG MUKA TERIMA**

	<u>2025</u>
Pihak ketiga	
Tipe 66/60	11.794.498.132
Tipe 73/60	7.005.249.280
Tipe lain	2.700.935.830
Tipe 63/60	2.419.436.835
Reservasi agen	205.000.000
Nomorurut pemesanan	1.000.000
Jumlah	<u>24.126.120.077</u>

**13. ADVANCES RECEIVED**

	<u>2024</u>
	21.789.182.663
	8.767.441.602
	7.669.823.461
	4.933.734.302
	200.000.000
	1.000.000
	<u>43.361.182.028</u>

Third party  
Type 66/60  
Type 73/60  
Others type  
Type 63/60  
Reserved booking agent  
Numbering order  
Total

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Mutasi uang muka terima adalah sebagai berikut :

*Movements of advances received are as follows :*

	2025	2024	
Saldo awal	43.361.182.028	61.015.989.472	<i>Beginning balance</i>
Penambahan	10.778.988.181	16.842.258.469	<i>Addition</i>
Pengurangan :			<i>Deduction :</i>
Pendapatan (Catatan 19)	(29.875.422.261)	(34.405.367.859)	<i>Sales (Note 19)</i>
Pembatalan pemesanan	(138.627.871)	(91.698.054)	<i>Cancellation of unit booking</i>
Jumlah	<u>24.126.120.077</u>	<u>43.361.182.028</u>	<i>Total</i>

Uang muka terima adalah dana angsuran yang diterima dari pelanggan dan booking fee untuk penjualan unit rumah di Parkville Serpong.

*Advances received represents installment fund received from customers and booking fees for the sale of housing unit in Parkville Serpong.*

**14. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN**

**14. CONSUMER FINANCING PAYABLES**

**a. Berdasarkan klasifikasi**

**a. Based on classifications**

	2025	2024	
Bagian jangka pendek	211.227.013	-	<i>Current portion</i>
Bagian jangka panjang setelah dikurangi bagian jangka pendek	364.229.728	-	<i>Long-term debt, net of current portion</i>
Jumlah	<u>575.456.741</u>	<u>-</u>	<i>Total</i>

**b. Berdasarkan perusahaan pembiayaan**

**b. Based on financing company**

	2025	2024	
PT Maybank Indonesia Finance	<u>575.456.741</u>	<u>-</u>	<i>PT Maybank Indonesia Finance</i>

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**  
(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

PT Maybank Indonesia Finance

PT Maybank Indonesia Finance

Perusahaan

The Company

Perusahaan telah mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT Maybank Indonesia Finance, sebagai berikut:

The Company has entered into consumer financing loan agreements with PT Maybank Indonesia Finance, as follows:

Pembelian/ <i>Purchases</i>	Bunga per tahun/ <i>Interest per year</i>	Nilai pembiayaan/ <i>Financing value</i>	Angsuran/ <i>Installment</i>	Angsuran terakhir/ <i>Last installment</i>
1 unit mobil Denza-D9-Advance/ <i>1 unit of Denza-D9-Advance car</i>	5,43%	683.785.000	24.136.000	18 Mei 2028/ <i>May 18, 2028</i>

Jadwal pembayaran utang pembiayaan konsumen adalah sebagai berikut:

The payment schedules for consumer financing payables are as follows:

	2025	2024	
2025	108.328.259	-	2025
2026	211.227.013	-	2026
2027	248.311.311	-	2027
2028	115.918.417	-	2028
Jumlah	<u>683.785.000</u>	<u>-</u>	<i>Total</i>

Beban bunga atas utang pembiayaan konsumen ini untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025 sebesar Rp 63.394.740, dicatat sebagai bagian dari biaya keuangan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Interest expense of the consumer financing payable for the year ended December 31, 2025, amounting to Rp 63,394,740, were recorded as part of finance costs in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Pembayaran tahun 2025 untuk utang ini sebesar Rp 108.328.259.

Repayment for the payables in 2025 amounted to Rp 108.328,259

**15. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN**

**15. EMPLOYEE BENEFITS OBLIGATIONS**

Liabilitas dan beban imbalan kerja karyawan tahun 2025 dan 2024 dihitung oleh KKA Hery Al Hariry, aktuaris independen, masing-masing pada tanggal 12 Maret 2026 dan 20 Maret 2025 dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*.

The obligations and expenses of employee benefit for 2025 and 2024 were calculated by KKA Hery Al Hariry, independent actuaries, dated on March 12, 2026 and March 20, 2025, respectively, using the *Projected Unit Credit* method.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Asumsi yang digunakan adalah sebagai berikut :

The assumptions used are as follows :

	2025	2024	
Tingkat diskonto per tahun	7,06%	7,14%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	5,0%	5,0%	Salary increase rate per annum
Tingkat kematian	TMI IV	TMI IV	Mortality rate
Tingkat cacat	10% TMI IV	10% TMI IV	Disability rate
Tingkat pengunduran diri	6,00%	6,00%	Resignation rate
Usia pensiun	56 tahun/years	56 tahun/years	Pension age

Jumlah liabilitas imbalan kerja karyawan di laporan posisi keuangan konsolidasian ditentukan sebagai berikut :

The amounts included in the consolidated statements of financial position arising from employee benefit obligations are as follows :

	2025	2024	
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	222.164.000	188.228.000	Present value of obligations
Nilai wajar aset program	-	-	Fair value of plan assets
Status pendanaan - kekurangan	222.164.000	188.228.000	Funding status - disadvantages
Efek pembatasan aset	-	-	Effect of asset limitation
Liabilitas imbalan pasti neto	<u>222.164.000</u>	<u>188.228.000</u>	Net defined benefit obligations

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui di laba rugi konsolidasian adalah sebagai berikut :

The employee benefit expense recognised in consolidated profit or loss are as follows :

	2025	2024	
Beban jasa kini	32.998.000	35.578.000	Current service costs
Beban bunga	13.421.000	10.679.000	Interest costs
Jumlah	<u>46.419.000</u>	<u>46.257.000</u>	Total

Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja karyawan yang diakui di penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut :

The remeasurement of employee benefits liabilities in consolidated other comprehensive income is as follows :

	2025	2024	
(Keuntungan)/kerugian dari :			(Gain)/loss from :
- perubahan asumsi ekonomis	14.849.000	(8.371.000)	- changes in economic assumptions
- penyesuaian pengalaman	(27.332.000)	(7.161.000)	- experience adjustment
Jumlah	<u>(12.483.000)</u>	<u>(15.532.000)</u>	Total

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Mutasi liabilitas yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

The movements in the liability recognised in the consolidated statements of financial position are as follows :

	2025	2024	
Saldo awal	188.228.000	157.503.000	Beginning balance
Beban di laba rugi	46.419.000	46.257.000	Expense in profit or loss
Pengukuran kembali	(12.483.000)	(15.532.000)	Remeasurement
Saldo akhir	<u>222.164.000</u>	<u>188.228.000</u>	Ending balance

Pada tanggal 31 Desember 2025, perubahan terhadap salah satu asumsi aktuaria, dengan anggapan asumsi yang lain konstan, akan berdampak kepada liabilitas imbalan kerja karyawan seperti pada tabel di bawah :

As at December 31, 2025, changes to any of the actuarial assumptions, assuming other assumptions are constant, will have an impact on the employee benefits liability as shown in the table below :

	Kenaikan / Increase 1%	Penurunan / Decrease 1%	
Tingkat bunga diskonto	(26.114.000)	30.281.000	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	32.137.000	(27.570.000)	Salary increment rate

Meskipun analisis di atas tidak mempertimbangkan distribusi arus kas seperti yang direncanakan, angka di atas menunjukkan sensitivitas dari asumsi tersebut.

The figures mentioned above show the sensitivity of these assumptions even though the analysis does not consider the distribution of cash flows as planned.

**16. MODAL SAHAM**

**16. CAPITAL STOCK**

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, susunan pemegang saham dan komposisi kepemilikan saham Perusahaan berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, PT Raya Saham Registra, adalah sebagai berikut:

As at December 2025 and 2024, the composition of the Company's shareholders and its share ownership composition based on the report from the Shares Administration Bureau, PT.Raya Saham Registra, are as follows:

Pemegang saham	Saham/ Shares	Jumlah/ Amount	Persentase/ Percentage	Shareholders
PT Graha Mulia Indotama	819.000.000	40.950.000.000	52%	PT Graha Mulia Indotama
Tan Ping (Komisaris utama)	189.000.000	9.450.000.000	12%	Tan Ping (President Commissioner)
Suryadi (Wakil direktur utama)	126.000.000	6.300.000.000	8%	Suryadi (Vice President Director)
Velliana Tanaya (Direktur utama)	63.000.000	3.150.000.000	4%	Velliana Tanaya (President Director)
Masyarakat (Masing-masing dibawah 5%)	378.000.000	18.900.000.000	24%	Public (each bellow 5%)
Jumlah	<u>1.575.000.000</u>	<u>78.750.000.000</u>	<u>100%</u>	Total

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**17. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	<u>2025</u>
Agio saham dari penawaran umum perdana (Catatan 1b)	44.100.000.000
Biaya emisi saham	<u>(3.511.966.621)</u>
Jumlah	<u>40.588.033.379</u>

**17. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

	<u>2024</u>
Premium from the initial public offering of shares (Note 1b)	44.100.000.000
Share issuance costs	<u>(3.511.966.621)</u>
Total	<u>40.588.033.379</u>

**18. CADANGAN UMUM**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan tanggal 25 Juni 2024 yang dinyatakan dalam Akta Notaris Bastian Harijanto, SH, MKn No. 23 pada tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan memutuskan antara lain untuk menyetujui pencadangan saldo laba sebesar Rp 250.000.000 sebagai pembentukan cadangan umum.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perusahaan tanggal 23 Agustus 2025 yang dinyatakan dalam Akta Notaris Melisa Salim, S.H., M.H., MKn No. 3 pada tanggal yang sama, para pemegang saham Perusahaan memutuskan antara lain untuk menyetujui pencadangan saldo laba sebesar Rp 25.000.000 sebagai pembentukan cadangan umum.

Pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya (cadangan umum) masing-masing sebesar Rp 775.000.000 dan Rp 750.000.000.

**18. GENERAL RESERVE**

Based on the Resolution of the Company's Annual General Meeting of Shareholders dated June 25, 2024 as covered by Notarial Deed No. 23 of Bastian Harijanto, SH, MKn on the same date, the Company's shareholders resolved, among others, to approve the appropriation of retained earnings amounting to Rp 250,000,000 as a general reserve.

Based on the Resolution of the Company's Annual General Meeting of Shareholders dated August 23, 2025 as covered by Notarial Deed No. 3 of Melisa Salim, S.H., M.H., MKn on the same date, the Company's shareholders resolved, among others, to approve the appropriation of retained earnings amounting to Rp 25,000,000 as a general reserve.

As at December 31, 2025 and 2024, the balance of the appropriated retained earnings (general reserve) amounted to Rp 775,000,000 and Rp 750,000,000, respectively.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**19. PENDAPATAN**

Akun ini merupakan pendapatan dari penjualan unit rumah di Parkville Serpong, Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat sebagai berikut :

	<u>2025</u>
Pihak ketiga	
Tipe 66/60	26.506.627.962
Tipe 73/60	1.717.954.545
Tipe 63/60	796.022.727
Tipe lain	854.817.027
Jumlah	<u>29.875.422.261</u>

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025 dan 2024, tidak terdapat pendapatan dari pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.

**19. REVENUES**

This account represents revenues from sale of housing units at Parkville Serpong, Gunung Sindur, Bogor, West Java, as follows :

	<u>2024</u>	
		Third party
	13.096.433.544	Type 66/60
	7.221.250.651	Type 73/60
	9.825.032.146	Type 63/60
	4.262.651.518	Others type
	<u>34.405.367.859</u>	Total

For the years ended December 31, 2025 and 2024, there were no revenue from certain party which exceeded 10% of total revenues.

**20. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Rincian beban pokok pendapatan atas penjualan unit rumah di Parkville Serpong, Gunung Sindur, Bogor, Jawa Barat adalah sebagai berikut :

	<u>2025</u>
Tipe 66/60	17.535.805.848
Tipe 73/60	1.247.231.280
Tipe 63/60	568.102.364
Tipe lain	720.557.230
Jumlah	<u>20.071.696.722</u>

Seluruh pekerjaan konstruksi unit rumah dikerjakan oleh PT Jakpon Mitra Selaras, pihak ketiga.

**20. COST OF REVENUES**

Details of cost of revenues on sale of housing units at Parkville Serpong, Gunung Sindur, Bogor, West Java are as follows :

	<u>2024</u>	
	9.352.429.786	Type 66/60
	4.937.595.240	Type 73/60
	6.785.781.625	Type 63/60
	3.441.070.716	Others type
	<u>24.516.877.367</u>	Total

All construction works for housing units are conducted by PT.Jakpon Mitra Selaras, a third party.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**21. BEBAN PENJUALAN**

**21. SELLING EXPENSES**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Iklan dan promosi	1.476.013.547	740.627.848	<i>Advertising and promotion</i>
Gaji dan tunjangan	756.072.655	810.624.700	<i>Salaries and allowances</i>
Komisi dan pemasaran	268.922.401	360.167.795	<i>Commission and marketing</i>
Agensi	154.050.000	220.159.598	<i>Agency fee</i>
Lain-lain	<u>20.386.613</u>	<u>69.975.896</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u><u>2.675.445.216</u></u>	<u><u>2.201.555.837</u></u>	<i>Total</i>

**22. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Gaji dan tunjangan	2.034.617.333	2.405.280.400	<i>Salaries and allowances</i>
Honorium tenaga ahli	1.007.497.568	1.457.672.402	<i>Expert honorarium</i>
Listrik	164.547.339	266.032.442	<i>Electricity</i>
Kerugian penurunan nilai piutang usaha	160.423.173	49.860.067	<i>Impairment losses on trade receivables</i>
Penyusutan aset tetap	136.529.038	94.810.128	<i>Depreciation of fixed assets</i>
Imbalan pasca kerja	46.419.000	46.257.000	<i>Post-employment benefits</i>
Lain-lain	<u>839.284.602</u>	<u>784.358.764</u>	<i>Others</i>
Jumlah	<u><u>4.389.318.053</u></u>	<u><u>5.104.271.203</u></u>	<i>Total</i>

**23. BEBAN KEUANGAN**

**23. FINANCE COSTS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Bunga pinjaman bank	1.749.692.644	1.834.301.065	<i>Interest on bank borrowings</i>
Bunga utang pembiayaan konsumen	<u>63.394.740</u>	<u>-</u>	<i>Interest on consumer financing payables</i>
Jumlah	<u><u>1.813.087.384</u></u>	<u><u>1.834.301.065</u></u>	<i>Total</i>

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**24. PERPAJAKAN**

**a. Pajak dibayar di muka**

	<u>2025</u>
Entitas anak	
Pajak pertambahan nilai	<u>4.310.811</u>

**b. Utang pajak**

	<u>2025</u>
Perusahaan	
Pajak pertambahan nilai	9.655.151.808
Pajak penghasilan	
Pasal 4 (2)	4.703.569.720
Pasal 21	171.955.861
Pasal 23	11.485.230
Jumlah	<u>14.542.162.619</u>

**c. Beban pajak final**

Perusahaan

Beban pajak final terkait dengan penjualan unit rumah di Parkville Serpong adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Pendapatan yang dikenakan pajak final	29.875.422.261
Tarif pajak final	2,50%
Beban pajak final	<u>746.885.556</u>

Grup menyajikan beban pajak final sebagai pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**24. TAXATION**

**a. Prepaid taxes**

	<u>2024</u>
Subsidiaries	
Value added tax	<u>-</u>

**b. Taxes payable**

	<u>2024</u>
The Company	
Value added tax	8.148.488.829
Income tax	
Article 4 (2)	4.420.961.993
Article 21	114.023.611
Article 23	11.051.230
Total	<u>12.694.525.663</u>

**c. Final tax expense**

The Company

Final tax expense related to the sale of housing units at Parkville Serpong is as follows:

	<u>2024</u>
Income subject to final tax	34.405.367.859
Final tax rate	2,50%
Final tax expense	<u>860.134.196</u>

The Group presents final tax expenses as a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**d. Beban pajak penghasilan**

Beban pajak penghasilan untuk tahun 2025 dan 2024 adalah :

	<u>2025</u>
Pajak kini	-
Pajak tangguhan	-
Beban pajak penghasilan	<u>-</u>

Rekonsiliasi antara taksiran laba akuntansi sebelum pajak Perusahaan dengan taksiran laba (rugi) fiskal Perusahaan untuk tahun 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	710.711.010
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan - Entitas anak	<u>88.950.417</u>
Laba sebelum pajak penghasilan - Perusahaan	799.661.427
Laba yang dikenakan pajak final	<u>(799.661.427)</u>
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	-
Beban pajak penghasilan kini	<u>-</u>

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2025 dan 2024, seluruh pendapatan Grup dikenakan pajak final sehingga tidak terdapat beban pajak penghasilan.

Tidak terdapat pajak penghasilan tangguhan karena seluruh pendapatan Grup dikenakan pajak final.

**d. Income tax expense**

Income tax expenses for the years 2025 and 2024 are as follows :

	<u>2024</u>	
	-	Current tax
	-	Deferred tax
	<u>-</u>	Income tax expense

The reconciliation between the Company's estimated profit before income tax and the Company's estimated taxable income (expense) for 2025 and 2024 are as follows :

	<u>2024</u>	
Laba sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	508.705.084	Income before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Rugi (laba) sebelum pajak penghasilan - Entitas anak	<u>(760.637)</u>	Loss (profit) before income tax - Subsidiaries
Laba sebelum pajak penghasilan - Perusahaan	507.944.447	Income before income tax - The Company
Laba yang dikenakan pajak final	<u>(507.944.447)</u>	Income subject to final tax
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	-	Estimated taxable income for current year
Beban pajak penghasilan kini	<u>-</u>	Current income tax expense

For the years ended December 31, 2025 and 2024, all of the Group's revenues is subject to final tax, so there is no income tax expense provided.

There is no deferred income tax because all of the Group's income is subject to final tax.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KOSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

*(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)*

**d. Administrasi**

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, masing-masing perusahaan dalam Grup menyetorkan dan melaporkan pajak-pajaknya secara individu berdasarkan sistem self-assesment. Fiskus dapat melakukan koreksi dan menetapkan pajak-pajak perusahaan tersebut dalam waktu 5 tahun sejak saat terutangnya pajak.

**e. Pemeriksaan pajak**

Perusahaan telah menerima Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan (SP2DK) tanggal 20 Februari 2024 dari Direktorat Jendral Pajak untuk tahun fiskal 2021. Sesudah proses SP2DK tersebut, Perusahaan telah bersedia untuk membayar utang pajak untuk pajak penghasilan pasal 4 (2) dan pajak pertambahan nilai masing-masing sebesar Rp 460.786.118. dan Rp 313.079.547 yang akan dibayar dengan cara dicicil. Pembayaran cicilan pajak tersebut telah dicatat sebagai beban di laba rugi tahun berjalan.

**f. Tarif pajak**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 Tahun 2016, pajak penghasilan dari transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final dengan tarif pajak sebesar 2,5%.

**d. Administration**

*According to tax regulations in Indonesia, each company in the Group pays and reports its taxes individually based on self-assessment system. Tax office can make adjustments for those taxes within 5 years starting the taxes are liable.*

**e. Tax Assessment**

*The Company has received Letter of Request for Explanation of Data and/or Information (SP2DK) dated February 20, 2024, from the Directorate General of Taxes for fiscal year 2021. After the process of the SP2DK, the Company has agreed to pay the tax payables for income tax articles 4 (2) and value added tax amounting to Rp 460,786,118 and Rp.313,079,547, respectively, which will be paid in installments. The tax installment payments have been recorded as an expense in the current year's profit or loss.*

**f. Tax rates**

*Based on Government Regulation of the Republic of Indonesia No. 34 Year 2016, income tax from sales transaction or transfer of land and/or building titles is subject to final income tax with a tax rate of 2,5%.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KOSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**25. INFORMASI MENGENAI PIHAK-PIHAK BERELASI 25. RELATED PARTY INFORMATION**

Pihak-pihak berelasi/ <i>Related party</i>	Hubungan/ <i>Relationship</i>	Transaksi yang signifikan/ <i>Significant transactions</i>
Tan Ping	Komisaris utama/ <i>President Commissioner</i>	Pemberi jaminan pinjaman bank/ <i>Personal guarantee for bank borrowings</i>
Velliana Tanaya	Direktur utama/ <i>President Director</i>	Pemberi jaminan pinjaman bank/ <i>Personal guarantee for bank borrowings</i>
Direksi/ <i>Board of Directors</i>	Manajemen kunci/ <i>Key management</i>	Imbalan kerja jangka pendek/ <i>Short-term employee benefits</i>

Saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

*Balances and transactions with related parties are as follows:*

	2025	2024	
Imbalan kerja jangka pendek Manajemen kunci	975.000.000	975.000.000	<i>Short-term employee benefit Key management</i>
Persentase terhadap beban gaji dan tunjangan	34,94%	30,32%	<i>Percentage of total salary and allowances expenses</i>

Transaksi pihak berelasi dilakukan dengan ketentuan yang setara dengan yang berlaku dalam transaksi yang wajar.

*Transactions with related parties are carried out on terms equivalent to those applicable to fair transactions.*

Tidak ada pembayaran imbalan kerja jangka panjang, pesangon pemutusan kontrak kerja dan pembayaran berbasis saham kepada personel manajemen kunci Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31. Desember 2025 dan 2024.

*There were no payments for long-term employee benefits, termination benefits and share-based payments to the Group's key management personnel for the years ended December 31, 2025 and 2024.*

Jaminan pribadi

Personal guarantee

Tan Ping dan Velliana Tanaya memberikan jaminan pribadi atas utang bank yang diperoleh Perusahaan dari PT Bank Syariah Nasional (d.h. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah) (Catatan 11).

*Tan Ping and Velliana Tanaya provide their personal guarantees for bank borrowings obtained by the Company from PT Bank Syariah Nasional (prev. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Sharia Business Unit) (Note 11).*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**26. INFORMASI SEGMENT OPERASI**

Informasi keuangan berikut ini disajikan berdasarkan informasi yang digunakan manajemen dalam mengevaluasi kinerja tiap segmen dan menentukan pengalokasian sumber daya.

Informasi segmen geografis Grup adalah sebagai berikut :

**26. OPERATING SEGMENT INFORMATION**

The following financial information is presented based on the information used by management in evaluating the performance of each segment and in determining allocations of resources.

Geographic segment information of the Group is as follows :

	2025			
	Parkville Serpong	Cisauk	Jumlah/ Total	
Pendapatan	29.875.422.261	-	29.875.422.261	Revenues
Beban pokok pendapatan	(20.071.696.722)	-	(20.071.696.722)	Cost of revenues
Laba bruto	9.803.725.539	-	9.803.725.539	Gross profit
Beban penjualan	(2.675.445.216)	-	(2.675.445.216)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(4.300.649.697)	(88.668.356)	(4.389.318.053)	General and administrative expenses
Pendapatan (beban) operasi lain - neto	129.993.635	(870.000)	129.123.635	Other operating income (loss) - net
Laba (rugi) usaha	2.957.624.261	(89.538.356)	2.868.085.905	Operating profit (loss)
Pendapatan keuangan	402.010.106	587.939	402.598.045	Finance income
Beban keuangan	(1.813.087.384)	-	(1.813.087.384)	Finance cost
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	1.546.546.983	(88.950.417)	1.457.596.566	Profit before final tax expense and income tax
Beban pajak final	(746.885.556)	-	(746.885.556)	Final tax expense
Laba sebelum pajak penghasilan	799.661.427	(88.950.417)	710.711.010	Income before income tax
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
Laba tahun berjalan	799.661.427	(88.950.417)	710.711.010	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			12.483.000	Other comprehensive income
Kepentingan nonpengendali			38.403	Non-controlling interest
Jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			723.232.413	Total comprehensive income attributable to owners of the parent entity
Informasi lainnya:				Other informations:
Aset segmen	123.131.057.973	63.992.172.210	187.123.230.183	Segment assets
Liabilitas segmen	54.513.694.239	145.244.479	54.658.938.718	Segment liabilities
Penyusutan aset tetap	136.529.038	-	136.529.038	Depreciation of fixed assets

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

	2024			
	Parkville Serpomg	Cisauk	Jumlah/ Total	
Pendapatan	34.405.367.859	-	34.405.367.859	Revenues
Beban pokok pendapatan	<u>(24.516.877.367)</u>	-	<u>(24.516.877.367)</u>	Cost of revenues
Laba bruto	9.888.490.492	-	9.888.490.492	Gross profit
Beban penjualan	(2.201.555.837)	-	(2.201.555.837)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(5.104.271.203)	-	(5.104.271.203)	General and administrative expenses
Pendapatan (beban) operasi lain - neto	95.378.279	(1.886.060)	93.492.219	Other operating income (loss) - net
Laba (rugi) usaha	2.678.041.731	(1.886.060)	2.676.155.671	Operating profit (loss)
Pendapatan keuangan	524.337.977	2.646.697	526.984.674	Finance income
Beban keuangan	<u>(1.834.301.065)</u>	-	<u>(1.834.301.065)</u>	Finance cost
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	1.368.078.643	760.637	1.368.839.280	Profit before final tax expense and income tax
Beban pajak final	<u>(860.134.196)</u>	-	<u>(860.134.196)</u>	Final tax expense
Laba sebelum pajak penghasilan	507.944.447	760.637	508.705.084	Income before income tax
Beban pajak penghasilan	-	-	-	Income tax expense
Laba tahun berjalan	507.944.447	760.637	508.705.084	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain			15.532.000	Other comprehensive income
Kepentingan nonpengendali			<u>(7.281)</u>	Non-controlling interest
Jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk			<u>524.229.803</u>	Total comprehensive income attributable to owners of the parent entity
Informasi lainnya:				Other informations:
Aset segmen	145.900.823.387	62.702.622.627	208.603.446.014	Segment assets
Liabilitas segmen	76.717.104.080	145.244.479	76.862.348.559	Segment liabilities
Penyusutan aset tetap	94.810.128	-	94.810.128	Depreciation of fixed assets

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**27. LABA PER SAHAM DASAR**

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada entitas induk	710.749.413
Rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar	<u>1.575.000.000</u>
Laba per saham dasar	<u><u>0,45</u></u>

**27. BASIC EARNINGS PER SHARE**

The calculation of basic earnings per share is as follows:

	<u>2024</u>	
	508.697.803	<i>Profit for the year attributable to parent entity</i>
	<u>1.575.000.000</u>	<i>Weighted average number of shares outstanding</i>
	<u><u>0,32</u></u>	<i>Basic earnings per share</i>

**28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

**a. Manajemen risiko modal**

Struktur permodalan utama Grup berasal dari modal saham.

Tindakan yang dilakukan dalam mengelola permodalan untuk menjaga kelangsungan Grup adalah :

- Menjaga kecukupan finansial yang kuat sesuai dengan risiko yang dihadapi untuk mendukung pertumbuhan bisnis baru dan memenuhi persyaratan dari regulator dan pemangku kepentingan lainnya sehingga memberikan keyakinan kepada pelanggan dan pemegang saham terhadap kekuatan finansial Grup;
- Mempertahankan fleksibilitas keuangan dengan menjaga likuiditas yang kuat;
- Membagikan dividen dengan mempertimbangkan faktor pertumbuhan arus kas dan kinerja Grup.

Manajemen Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, manajemen mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

**28. FINANCIAL RISK MANAGEMENT**

**a. Capital risk management**

The capital structure of the Group is originally derived from capital stock.

In managing capital as a going concern, the Group seeks to :

- Maintain sufficient financial strength in accordance with risk appetite, to support new business growth and satisfy the requirements of the regulators and other stakeholders giving assurance of our financial strength to both our customers and shareholders;
- Retain financial flexibility by maintaining strong liquidity;
- Declare dividends with reference to factors including growth in cash flows and earnings.

The Group's management periodically review the Group's capital structure. As part of this review, management consider the cost of capital and related risks.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**b. Tujuan dan kebijakan manajemen**

Tujuan dari kebijakan manajemen risiko keuangan Grup secara keseluruhan adalah memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko pasar (termasuk risiko mata uang asing dan risiko tingkat bunga), risiko kredit dan risiko likuiditas.

**1. Risiko pasar**

Aktivitas Grup terekspos terutama untuk risiko keuangan atas perubahan nilai tukar mata uang asing dan suku bunga.

Manajemen risiko tingkat bunga dan risiko pasar lainnya

Grup memiliki eksposur atas dampak perubahan tingkat bunga dan risiko pasar lainnya sehubungan dengan investasi Grup seperti deposito dan efek utang. Untuk mengelola risiko-risiko ini, Grup mendiversifikasi portofolio investasi dan melaksanakan analisa sensitivitas.

Sensitivitas suku bunga

Analisa sensitivitas suku bunga digunakan untuk menganalisis dampak kemungkinan perubahan suku bunga terhadap laba atau rugi dan ekuitas. Perubahan estimasi nilai wajar dan arus kas untuk perubahan suku bunga pasar didasarkan pada volatilitas tingkat suku bunga historis dengan mempertahankan variabel lainnya tetap konstan.

**b. Financial risk management objectives and policies**

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to market risk (including foreign exchange risk and interest rate risk), credit risk and liquidity risk.

**1. Market risk**

The Group's activities are exposed primarily to the financial risks of changes in foreign currency exchange rates and interest rates.

Interest rate and other market risk management

The Group has an exposure to changes in interest rates and other market risk relating to the Group's investment such as time deposits and debt securities. To manage these risks, the Group diversifies its investment portfolio and performs sensitivity analysis.

Interest rate sensitivity

Interest rate sensitivity analysis is used to analyse probable change in interest rate affecting the profit or loss and equity. The estimated change in fair values and cash flows for changes in market interest rates are based on the volatility of historical interest rates, with all other variables held constantly.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

2. Manajemen risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa suatu pihak untuk suatu instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian finansial bagi pihak lain karena gagal untuk melaksanakan kewajiban. Berikut ini adalah kebijakan dan prosedur yang diterapkan untuk mengurangi eksposur Grup terhadap risiko kredit :

Kebijakan risiko kredit untuk keseluruhan Grup mendefinisikan apa yang merupakan risiko kredit bagi Grup. Kepatuhan terhadap kebijakan tersebut dipantau serta eksposur dan pelanggaran dilaporkan kepada manajemen.

Risiko kredit dari aset keuangan terutama yang melekat pada piutang usaha dan piutang lain umumnya dicatat pada nilai tercatat, yaitu setelah dikurangi penyisihan. Batas neto yang diperbolehkan ditetapkan untuk setiap *counterparty* atau kelompok *counterparty* dalam hubungannya dengan deposito tunai. Eksposur risiko kredit dihitung secara teratur dan dibandingkan dengan batas kredit resmi sebelum transaksi lebih lanjut dilakukan dengan *counterparty* masing-masing.

Dalam mengelola risiko kredit, Grup bertransaksi antara Grup dengan *counterparty* menurut panduan ketat yang meliputi batas-batas dan syarat dan tidak mengharapkan *counterparty* yang memiliki peringkat kredit yang kuat akan tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Risiko kredit dalam hal piutang secara aktif dimonitor. Kontrol ketat diselenggarakan atas eksposur *counterparty*. Bisnis dilakukan dengan *counterparty* yang memiliki peringkat kredit yang kuat dan konsentrasi risiko dihindari dengan batas kepatuhan terhadap batasan *counterparty* yang ditetapkan setiap tahun oleh manajemen secara teratur.

2. Credit risk management

*Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause financial loss to the other party by failing to discharge an obligation. The following policies and procedures are maintained to mitigate the Group's exposure to credit risk :*

*A company-wide credit risk policy is maintained which defines what constitutes credit risk for the Group. Compliance with the policy is monitored and exposures and breaches are reported to the management.*

*The credit risk on financial assets is primarily attributable to its trade receivables and other receivables, generally recorded it at its carrying amount, which is net of any provisions. Net exposure limits are set for each counterparty or group of counterparties in relation to cash deposits. Credit risk exposures are calculated regularly and compared with authorised credit limits before further transactions are undertaken with each counter party.*

*In managing credit risk, the Group transacts with counterparties under strict guidelines covering the limits and terms and does not expect such counterparties of strong credit rating to fail to meet its obligations.*

*Credit risk in respect of receivables is actively monitored. Strict controls are maintained over counter party exposures. Business is transacted with counterparties that have a strong credit rating and concentration of risk is avoided by adherence to counter party limits that are set each year by management and which are reviewed by management on a regular basis.*

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Tabel berikut menggambarkan rincian eksposur maksimum Grup pada nilai tercatat tiap jenis aset keuangan pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 :

The following table describes a breakdown of the Group's maximum exposure to the carrying amount of each type of financial asset as at December 31, 2025 and 2024 :

	2025			Jumlah/ Total	
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>		
Bank	1.830.008.985	-	-	1.830.008.985	Bank
Piutang usaha	564.715.786	1.672.535.572	210.283.240	2.447.534.598	Trade receivables
Dana yang dibatasi pencairannya	25.075.059.586	-	-	25.075.059.586	Restricted funds
<b>Jumlah</b>	<b>27.469.784.357</b>	<b>1.672.535.572</b>	<b>210.283.240</b>	<b>29.352.603.169</b>	<b>Total</b>
	2024			Jumlah/ Total	
	Belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai/ <i>Neither past due nor impaired</i>	Telah jatuh tempo tetapi belum mengalami penurunan nilai/ <i>Past due but not impaired</i>	Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ <i>Past due and impaired</i>		
Bank	6.720.798.039	-	-	6.720.798.039	Bank
Piutang usaha	937.800.000	2.616.932.590	49.860.067	3.604.592.657	Trade receivables
Dana yang dibatasi pencairannya	25.599.913.300	-	-	25.599.913.300	Restricted funds
<b>Jumlah</b>	<b>33.258.511.339</b>	<b>2.616.932.590</b>	<b>49.860.067</b>	<b>35.925.303.996</b>	<b>Total</b>

**3. Manajemen risiko likuiditas**

Grup terus menerus memonitor arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Grup memelihara kecukupan dana untuk membiayai kebutuhan modal kerja yang berkelanjutan.

**3. Liquidity risk management**

The Group continuously monitors actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The Group maintains sufficient funds to finance its ongoing working capital requirements.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Sesuai dengan kebijakan likuiditas Grup, persentase minimum dari jumlah kas dan bank selalu disediakan untuk memastikan bahwa ada dana cair yang cukup tersedia untuk memenuhi liabilitas dan investasi. Grup memiliki posisi likuiditas yang kuat.

In accordance with the Group's liquidity policy, a minimum percentage of total cash and banks are held in deposits to ensure that there are sufficient liquid funds available to meet investment and obligations. The Group has a strong liquidity position.

Tabel di bawah merupakan profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak terdiskonto pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024:

The following table shows the maturity profile of the Group's financial liabilities based on undiscounted contractual payments as at December 31, 2025 and 2024:

	2025			
	< 1 tahun / years	≥ 1 tahun / years	Jumlah / Total	
Pinjaman bank jangka pendek	8.699.668.878	-	8.699.668.878	Short-term bank borrowings
Utang usaha	738.767.117	-	738.767.117	Trade payables
Utang lain-lain	417.744.476	-	417.744.476	Other Payable
Akrual	192.154.810	-	192.154.810	Accruals
Pinjaman bank jangka panjang	2.868.200.000	2.276.500.000	5.144.700.000	Long-term bank borrowings
Utang pembiayaan konsumen	211.227.013	364.229.728	575.456.741	Consumer financing payables
<b>Jumlah</b>	<b>13.127.762.294</b>	<b>2.640.729.728</b>	<b>15.768.492.022</b>	<b>Total</b>
	2024			
	< 1 tahun / years	≥ 1 tahun / years	Jumlah / Total	
Pinjaman bank jangka pendek	12.441.008.671	-	12.441.008.671	Short-term bank borrowings
Utang usaha	1.000.496.977	-	1.000.496.977	Trade payables
Utang lain-lain	175.930.961	-	175.930.961	Other Payable
Akrual	272.976.259	-	272.976.259	Accruals
Pinjaman bank jangka panjang	3.583.300.000	3.144.700.000	6.728.000.000	Long-term bank borrowings
<b>Jumlah</b>	<b>17.473.712.868</b>	<b>3.144.700.000</b>	<b>20.618.412.868</b>	<b>Total</b>

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**

**31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**

**DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**29. NILAI WAJAR ASET DAN LIABILITAS  
KEUANGAN**

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan nilai wajar dari masing-masing instrumen keuangan Grup yang tercatat pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2025 dan 2024.

**29. FAIR VALUES OF FINANCIAL ASSETS AND  
LIABILITIES**

The following table sets out the carrying values and estimated fair values of each category of the Group's financial instruments carried in the consolidated statements of financial position as at December 31, 2025 and 2024.

	2025		2024		
	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	Nilai tercatat/ Carrying amount	Nilai wajar/ Fair value	
<b>Aset keuangan</b>					
Kas dan bank	1.837.644.043	1.837.644.043	6.782.570.306	6.782.570.306	Cash on hand and in bank
Piutang usaha	2.237.251.358	2.237.251.358	3.554.732.590	3.554.732.590	Trade receivables
Dana yang dibatasi pencairannya	25.075.059.586	25.075.059.586	25.599.913.300	25.599.913.300	Restricted funds
Jumlah	<u>29.149.954.987</u>	<u>29.149.954.987</u>	<u>35.937.216.196</u>	<u>35.937.216.196</u>	Total
<b>Liabilitas keuangan</b>					
<b>Pinjaman bank</b>					
jangka pendek	8.699.668.878	8.699.668.878	12.441.008.671	12.441.008.671	Short-term bank borrowings
Utang usaha	738.767.117	738.767.117	1.000.496.977	1.000.496.977	Trade payables
Utang lain-lain	417.744.476	417.744.476	175.930.961	175.930.961	Other payables
Akrual	192.154.810	192.154.810	272.976.259	272.976.259	Accruals
<b>Pinjaman bank</b>					
jangka panjang	5.144.700.000	5.144.700.000	6.728.000.000	6.728.000.000	Long-term bank borrowings
<b>Utang pembiayaan</b>					
konsumen	575.456.741	575.456.741	-	-	Consumer financing payables
Jumlah	<u>15.768.492.022</u>	<u>15.768.492.022</u>	<u>20.618.412.868</u>	<u>20.618.412.868</u>	Total

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

Nilai wajar adalah jumlah di mana instrumen keuangan dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain dalam hal penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Metode yang digunakan untuk mengestimasi nilai wajar untuk setiap aset dan liabilitas keuangan mengikuti kebijakan akuntansi seperti yang dijelaskan pada Catatan 2h.

The fair value is the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's-length transaction, other than a forced or liquidation sale. The methods used for determining the estimated fair value of the financial assets and liabilities are in accordance with the accounting policies as described in Note 2h.

**30. PERJANJIAN SIGNIFIKAN**

**a. Perjanjian kerjasama pemberian kredit kepemilikan rumah**

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank Danamon Indonesia Tbk, PT.Bank Permata Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Syariah Nasional (dh. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Unit Usaha Syariah), PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Ganesha Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk - Unit Usaha Syariah, PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Syariah Indonesia Tbk dan PT Bank UOB Indonesia dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pembelian rumah di Parkville Serpong yang dikembangkan dan dibangun oleh Perusahaan. Atas pembiayaan pembelian unit rumah tersebut, Perusahaan menyetujui dana akan dialokasikan sebagai saldo bank (rekening escrow) Perusahaan yang dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan tersebut (Catatan 9).

Saldo bank (rekening escrow) tersebut merupakan sebagian dana yang diperoleh Perusahaan dari bank atas penjualan unit rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibatasi penggunaannya sampai tercapainya pemenuhan persyaratan dan ketentuan sesuai kesepakatan dengan bank tersebut.

**30. SIGNIFICANT AGREEMENTS**

**a. House Financing Credit Agreement**

The Company entered into agreements with PT Bank OCBC NISP Tbk, PT Bank Danamon Indonesia Tbk, PT Bank Permata Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Syariah Nasional (prev. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk - Sharia Business Unit), PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Ganesha Tbk, PT Bank CIMB Niaga Tbk - Sharia Business Unit, PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Syariah Indonesia Tbk and PT Bank UOB Indonesia in order to provide financing to the buyers for housing unit ownership in Parkville Serpong which developed and constructed by the Company. For the financing of the purchase of housing units, the Company agreed that the financing funds will be allocated as the Company's bank balance (escrow account) which is used as collateral for those financing (Note 9).

These escrow balance represents a portion of the funds which owned by the Company from the bank for the sale of housing units through House Financing Credit (KPR) which are restricted to be used until the fulfillment of the requirements and conditions as stated in the agreement with respective banks.

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**b. Perjanjian perolehan tanah**

PT Winner Indokarya Nusantara, Entitas anak, mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak ketiga sehubungan dengan perolehan tanah di Gunung Sindur, Bogor dengan nilai pembelian sebesar Rp 6.880.510.000. Sampai dengan tanggal pelaporan pembelian ini masih dalam proses pengurusan balik nama (Catatan 6).

**b. Land Acquisition Agreement**

PT Winner Indokarya Nusantara, a Subsidiary, conditional sale and purchase agreement with a third party in connection with the acquisition of land in Gunung Sindur, Bogor with total purchase value of Rp 6,880,510,000. As at the reporting date, this purchase is still in the process of changing the name (Note 6).

**31. INFORMASI ARUS KAS TAMBAHAN**

**a. Transaksi non-tunai yang signifikan :**

	<u>2025</u>
Perolehan aset tetap melalui: Utang pembiayaan konsumen	683.785.000

**31. SUPPLEMENTARY CASH**

**a. Significant non-cash transactions :**

	<u>2024</u>
Acquisition of fixed assets through : Consumer financing payables	-

**b. Perubahan pada liabilitas yang berasal dari aktivitas pendanaan**

	<u>2025</u>
Pinjaman bank jangka pendek	
Penerimaan	-
Pembayaran	(3.741.339.793)
Pinjaman bank jangka panjang	
Penerimaan	2.000.000.000
Pembayaran	(3.583.300.000)
Utang pembiayaan konsumen	
Akuisisi	950.000.000
Pembayaran	(108.328.259)

**b. Change in liabilities arising from financing activities**

	<u>2024</u>
Short-term bank borrowings	
Receipts	6.277.200.109
Payments	(7.784.032.085)
Long-term bank borrowings	
Receipts	6.728.000.000
Payments	(2.189.848.888)
Consumer financing payable	
Acquisition	-
Payments	-

**PT GRAND HOUSE MULIA Tbk  
DAN ENTITAS ANAK/ AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2025 AND 2024**

(Expressed in full amounts of Rupiah, unless otherwise stated)

**32. STANDAR AKUNTANSI BARU YANG AKAN BERLAKU**

Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) juga telah mengeluarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) baru dan revisi yang berlaku untuk periode laporan keuangan konsolidasian yang dimulai pada atau setelah:

1 Januari 2026

- PSAK 109 (Amendemen): Instrumen Keuangan dan PSAK 107 (Amendemen): Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan
- PSAK 109 (Amendemen): Instrumen Keuangan dan PSAK 107 (Amendemen): Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Kontrak yang Mengacu pada Listrik Bergantung Alam
- PSAK 338 (Revisi 2025): Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali
- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan, PSAK 109: Instrumen Keuangan, PSAK 110: Laporan Keuangan Konsolidasian dan PSAK 207: Laporan Arus Kas

1 Januari 2027

- PSAK 118: Penyajian dan Pengungkapan dalam Laporan Keuangan
- PSAK 119: Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan
- PSAK 119 (Amendemen): Entitas Anak Tanpa Akuntabilitas Publik: Pengungkapan

Saat ini Grup sedang mengevaluasi dan belum menetapkan dampak dari penerapan standar akuntansi tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

**33. PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Laporan keuangan konsolidasian Grup telah diselesaikan dan disetujui oleh Dewan Direksi pada tanggal 6 April 2026.

**32. NEW ACCOUNTING STANDARDS WHICH WILL BE APPLICABLE**

Financial Accounting Standard Board of Indonesian Institute of Accountant (DSAK-IAI) has also issued new and revised the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) which are applicable for consolidated financial statements covering periods beginning on or after:

January 1, 2026

- PSAK 109 (Amendment): Financial Instruments and PSAK 107 (Amendment): Financial Instruments: Disclosures regarding Classification and Measurement of Financial Instruments
- PSAK 109 (Amendment): Financial Instruments and PSAK 107 (Amendment): Financial Instruments: Disclosures regarding Contracts Referencing Nature - Dependent Electricity
- PSAK 338 (Revised 2025): Business Combinations between Entities under Common Control
- 2024 Annual Improvements to PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures, PSAK 109: Financial Instruments, PSAK 110: Consolidated Financial Statements and PSAK 207: Statements of Cash Flows

January 1, 2027

- PSAK 118: Presentation and Disclosure in Financial Statements
- PSAK 119: Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures
- PSAK 119 (Amendment): Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures

The Group is currently evaluating the above standards and has not yet determined the impact of these accounting standard on the consolidated financial statements of the Group.

**33. APPROVAL OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements of the Group completed and authorised by the Board of Directors on April 6, 2026