

# LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

## PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK

### LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ASET	31 Desember 2016	31 Desember 2015	31 Desember 2014*	LIABILITAS DAN EKUITAS		
				31 Desember 2016	31 Desember 2015	31 Desember 2014*
<b>ASET LANCAR</b>				<b>LIABILITAS</b>		
Kas dan setara kas	306.772.765.213	568.154.714.921	243.426.003.899	<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		
Piutang usaha				Pinjaman bank jangka pendek	382.806.488.086	327.294.031.585
Pihak ketiga, setelah dikurangi				Utang usaha – Pihak ketiga	169.723.271.400	212.959.117.741
penyisihan kerugian penurunan nilai				Utang non-usaha – Pihak berelasi	26.848.638.462	20.505.826.106
masing-masing sejumlah				Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	678.716.847.166	881.193.713.358
Rp 69.215.353.379,				Beban masih harus dibayar	88.155.008.223	53.056.644.593
Rp 70.097.036.160 dan				Utang pajak		
Rp 55.877.510.582 pada				Pajak penghasilan	1.453.906.739	1.488.854.616
tanggal 31 Desember 2016,				Pajak penghasilan lain-lain	99.454.639.962	48.290.430.220
2015 dan 2014	802.090.724.447	400.426.448.278	435.489.145.326	Pinjaman bagian jangka panjang yang telah		
Pihak berelasi	151.124.800.000	151.124.800.000	151.124.800.000	jatuh tempo dalam waktu satu tahun		
Piutang non-usaha – Pihak berelasi				B a n k	114.191.416.345	243.513.363.615
setelah dikurangi penyisihan kerugian				Sewa pembiayaan	854.692.000	730.530.600
penurunan nilai piutang masing-masing				Pihak ketiga	309.428.000.000	451.147.500.000
jumlah Rp 7.254.155.940 pada				Murabahah	-	-
tanggal 31 Desember 2016, 2015				Uang muka pelanggan	977.038.272.445	987.744.814.171
dan 2014	47.260.487.766	58.595.484.420	48.863.233.766	<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>2.848.671.180.828</b>	<b>3.227.924.826.605</b>
Aset keuangan lancar lainnya	127.669.559.008	500.289.645.522	510.231.358.491	<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		
Persediaan	2.195.886.134.796	2.091.135.695.239	1.935.663.586.900	Pinjaman jangka panjang – setelah dikurangi		
Uang muka lainnya	167.504.763.956	194.955.697.976	327.476.558.603	bagian yang telah jatuh tempo		
Pajak dibayar di muka	174.902.094.348	145.272.334.601	61.726.543.377	dalam satu tahun		
Beban dibayar di muka	45.828.815.964	81.459.422.183	11.935.042.984	B a n k	412.567.744.986	399.006.402.296
				Sewa pembiayaan	-	854.692.000
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>4.019.040.145.498</b>	<b>4.191.414.243.140</b>	<b>3.725.936.243.346</b>	Uang muka pelanggan	374.371.032.214	409.971.089.583
				Uang muka pelanggan – sewa	522.240.000.000	522.240.000.000
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				Pendapatan ditangguhkan	210.848.164	61.461.165
Tanah untuk pengembangan	5.723.655.512.282	5.675.327.916.663	4.659.831.118.266	Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	41.196.596.699	36.118.991.931
Uang muka perolehan tanah	541.400.453.264	551.274.761.065	1.315.546.050.833	<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>1.350.586.222.063</b>	<b>1.368.252.636.975</b>
Uang muka penyertaan saham	37.500.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000	<b>Total Liabilitas</b>	<b>4.199.257.402.891</b>	<b>4.596.177.463.580</b>
Investasi pada entitas asosiasi	63.101.108.121	36.821.282.112	47.252.228.936	<b>E K U I T A S</b>		
Aset tetap – setelah dikurangi				Modal dasar – 357.500.000 lembar saham		
akumulasi penyusutan masing-masing				Seri A dengan nilai nominal		
sejumlah Rp 117.116.120.340,				Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham		
Rp 104.636.093.877 dan				Seri B dengan nilai nominal Rp 400		
Rp 92.180.830.897 pada				per saham, 123.846.000.000 saham		
tanggal 31 Desember 2016,				Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham		
2015 dan 2014	181.830.997.189	190.289.722.263	162.316.770.710	dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan		
Properti investasi	675.171.811.886	360.435.607.047	-	nilai nominal Rp 50 per saham;	4.276.225.026.000	4.276.225.026.000
Aset keuangan tidak lancar lainnya	102.520.538.189	88.493.057.184	25.387.960.072	Modal ditempatkan dan disetor penuh –	502.840.704.972	502.840.704.972
Aset pajak tangguhan, Neto	13.272.993.949	12.326.414.861	11.190.456.983	357.500.000 saham Seri A,	34.822.586.607	33.689.733.454
Aset tak berwujud	2.012.750.633	2.013.805.258	2.012.750.633	1.001.000.000 saham Seri B,		
				30.038.405.010 saham Seri C dan		
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>7.340.466.165.513</b>	<b>6.954.482.566.453</b>	<b>6.261.037.336.433</b>	3.139.690.500 saham Seri D	4.276.225.026.000	4.276.225.026.000
<b>TOTAL ASET</b>	<b>11.359.506.311.011</b>	<b>11.145.896.809.593</b>	<b>9.986.973.579.779</b>	Agio saham	502.840.704.972	502.840.704.972
				Komponen ekuitas lainnya	34.822.586.607	33.689.733.454
				Saldo laba		
				Telah ditentukan penggunaannya	6.700.000.000	5.700.000.000
				Belum ditentukan penggunaannya	1.558.949.560.655	995.914.166.077
				<b>Total ekuitas yang dapat diatribusikan</b>	<b>6.379.537.878.234</b>	<b>5.814.369.630.503</b>
				kepada pemilik entitas induk		
				Keperentingan non-pengendali	780.711.029.886	735.349.715.510
				<b>Total Ekuitas</b>	<b>7.160.248.908.120</b>	<b>6.549.719.346.013</b>
				<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>11.359.506.311.011</b>	<b>11.145.896.809.593</b>

### LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
<b>PENDAPATAN NETO</b>	<b>1.206.574.998.918</b>	<b>559.801.139.534</b>
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	<b>(466.827.606.461)</b>	<b>(329.841.873.198)</b>
<b>LABA BRUTO</b>	<b>739.747.392.457</b>	<b>229.959.266.336</b>
Beban penjualan	(55.064.501.431)	(55.712.725.434)
Beban umum dan administrasi	(197.072.682.946)	(194.828.386.872)
Beban pajak final	(40.889.815.780)	(21.546.817.594)
Pendapatan operasi lainnya	262.772.000.442	355.050.265.817
Beban operasi lainnya	(52.496.591.600)	(108.374.489.931)
<b>LABA USAHA</b>	<b>656.995.801.142</b>	<b>204.547.112.322</b>
Bagian atas laba (rugi) neto entitas asosiasi	21.194.826.009	(10.430.946.824)
Pendapatan keuangan	22.417.921.469	32.632.037.027
Beban keuangan	(138.217.966.202)	(164.701.981.701)
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>562.390.562.418</b>	<b>62.046.220.824</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>		
K i n i	(590.688.765)	(1.916.619.624)
Tangguhan	627.016.398	1.544.064.133
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan - Neto</b>	<b>36.327.633</b>	<b>(372.555.491)</b>
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>562.426.910.051</b>	<b>61.673.665.333</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:</b>		
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi		
(Kerugian) keuntungan aktuarial dari program		
penshun manfaat pasti	(585.767.696)	5.605.808.991
Manfaat (beban) pajak penghasilan terkait	319.562.690	(408.106.255)
<b>Pos yang diakui ke dalam laporan laba rugi</b>	<b>69.856.955</b>	<b>65.748.351</b>
Laba yang belum direalisasi atas aset keuangan		
tersedia untuk dijual	(196.348.051)	5.263.451.087
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - NETO</b>	<b>562.230.562.000</b>	<b>66.937.116.420</b>
<b>TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>	<b>562.230.562.000</b>	<b>66.937.116.420</b>
<b>Laba neto yang diatribusikan kepada:</b>		
Pemilik entitas induk	564.301.599.584	49.609.685.323
Keperentingan non-pengendali	(1.874.689.533)	11.886.646.720
<b>T o t a l</b>	<b>562.426.910.051</b>	<b>61.673.665.333</b>
<b>Total penghasilan komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:</b>		
Pemilik entitas induk	564.105.251.533	55.050.469.700
Keperentingan non-pengendali	(1.874.689.533)	11.886.646.720
<b>T o t a l</b>	<b>562.230.562.000</b>	<b>66.937.116.420</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	<b>16,33</b>	<b>1,44</b>

### LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31 Desember 2016	31 Desember 2015
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	790.482.376.564	541.736.488.503
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran		
ke kontraktor dan pemasok	(738.382.820.704)	(597.275.809.211)
Pengeluaran kas untuk karyawan	(97.896.529.786)	(77.992.852.227)
(Pembayaran) penerimaan kas untuk aktivitas operasional lainnya	(190.145.667.449)	292.275.772.128
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari operasi	(235.942.641.375)	(158.743.599.193)
Pembayaran beban keuangan	(211.425.951.170)	(185.710.355.694)
Penerimaan bunga	22.417.921.469	9.118.187.505
Pembayaran pajak penghasilan	(530.597.598)	(2.902.731.585)
Pembayaran pajak final	(34.912.616.862)	(85.999.226.820)
<b>Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi</b>	<b>(460.393.885.536)</b>	<b>(106.750.527.401)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Pembelian aset tetap	(5.454.427.077)	(40.657.928.594)
Penerimaan dari pelepasan entitas asosiasi	32.510.849.824	-
Pendirian entitas asosiasi	(1.190.519.034)	-
<b>Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>	<b>25.865.903.713</b>	<b>(40.657.928.594)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan pinjaman jangka pendek – pihak ketiga	322.081.550.000	245.077.915.120
Pembayaran pinjaman jangka pendek – pihak ketiga	(9.547.252.239)	(57.887.111.980)
Penerimaan pinjaman bank jangka pendek	63.543.461.094	49.700.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	(8.031.004.594)	(32.388.823.487)
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	120.582.651.152	191.400.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	(363.752.842.698)	(150.542.890.057)
Pembayaran pinjaman sewa pembiayaan	(730.530.600)	(991.352.088)
Penerimaan dari setoran modal oleh keperentingan non-pengendali		
pada entitas anak	49.000.000.000	-
Tambahan modal disetor	-	235.476.787.500
Pembayaran dividen	-	(7.707.357.991)
<b>Arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>	<b>173.146.032.115</b>	<b>472.137.167.017</b>
<b>(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(261.381.949.708)</b>	<b>324.728.711.022</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>568.154.714.921</b>	<b>243.426.003.899</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>306.772.765.213</b>	<b>568.154.714.921</b>

### LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2016

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahan modal disetor	Komponen ekuitas lainnya	Saldo laba		Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Keperentingan non-pengendali	Total ekuitas
				Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya			
<b>Saldo per 31 Desember 2014</b>	<b>4.119.240.501.000</b>	<b>424.348.442.472</b>	<b>(15.177.687.531)</b>	<b>4.700.000.000</b>	<b>981.127.110.301</b>	<b>5.514.238.366.242</b>	<b>734.658.912.819</b>	<b>6.248.897.279.061</b>
*Reklasifikasi	-	-	39.197.665.573	-	(39.197.665.573)	-	-	-
Saldo per 31 Desember 2014*	4.119.240.501.000	424.348.442.472	24.019.978.042	4.700.000.000	941.929.444.728	5.514.238.366.242	734.658.912.819	6.248.897.279.061
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	-	-
Penambahan modal disetor	156.984.525.000	78.492.262.500	-	-	-	235.476.787.500	-	235.476.787.500
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	-	-	9.604.007.061	-	-	-	(11.195.844.029)	(1.591.836.968)
Total laba komprehensif tahun berjalan	-	-	65.748.351	-	54.984.721.349	55.050.469.700	11.886.646.720	66.937.116.420
<b>Saldo per 31 Desember 2015*</b>	<b>4.276.225.026.000</b>	<b>502.840.704.972</b>	<b>33.689.733.454</b>	<b>5.700.000.000</b>	<b>995.914.166.077</b>	<b>5.814.369.630.503</b>	<b>735.349.715.510</b>	<b>6.549.719.346.013</b>
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	-	-
Penambahan modal di setor	-	-	-	-	-	-	49.000.000.000	49.000.000.000
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	-	-	1.062.996.198	-	-	1.062.996.198	(1.763.996.091)	(