



PT UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk. DAN ENTITAS ANAKNYA

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam Dolar Amerika Serikat, Kecuali Dinyatakan Lain)

ASET	LIABILITAS DAN EKUITAS	
	31 Desember 2016	31 Desember 2015
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	9.559.546	13.889.564
Prutang usaha		
Pihak berelasi	38.304.196	26.394.995
Pihak ketiga	11.603.198	10.802.879
Prutang lain-lain		
Pihak berelasi	60.567	2.754
Pihak ketiga	627.211	275.203
Persediaan	82.343.077	91.339.268
Persediaan unit apartemen	8.353.728	8.265.482
Pajak dibayar di muka	196.960	3.455.827
Biaya dibayar di muka	607.888	935.093
Depositto berjangka yang dibatasi penggunaannya	393.903	312.152
Aset lancar lainnya	554.101	59.416
Total Aset Lancar	162.606.375	165.732.643
ASET TIDAK LANCAR		
Tagihan pajak penghasilan	3.361.268	5.157.453
Aset tetap	35.165.785	37.701.449
Aset real estat	20.329.549	20.059.105
Aset pajak tangguhan	15.136.041	3.465.720
Aset tidak lancar lainnya	312.621	331.130
Total Aset Tidak Lancar	74.307.264	66.714.857
TOTAL ASET	226.913.639	222.447.500
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang bank jangka pendek	8.375.374	17.942.135
Utang usaha		
Pihak ketiga	17.549.060	20.991.847
Pihak berelasi	2.494.907	1.772.900
Utang lain-lain		
Pihak ketiga	2.081.061	1.722.072
Pihak berelasi	6.866.652	5.592.482
Biaya masih harus dibayar	7.733.259	7.076.961
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	1.404.893	1.558.462
Utang pajak	886.267	336.595
Utang bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.753.702	3.732.966
Pendapatan yang ditangguhkan	192.898	159.182
Liabilitas jangka pendek lainnya	306.745	592.067
Total Liabilitas Jangka Pendek	61.644.818	61.477.639
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang bank jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	7.175.564	10.869.219
Liabilitas imbalan kerja	3.854.657	3.413.123
Obligasi konversi Entitas Anak	2.407.465	2.107.697
Liabilitas pajak tangguhan	596.832	3.700.032
Liabilitas jangka panjang lainnya	46.036	44.838
Total Liabilitas Jangka Panjang	14.080.554	20.154.909
TOTAL LIABILITAS	65.725.372	81.632.548
EKUITAS		
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		
Modal saham - nilai nominal Rp500 per saham		
Modal dasar - 1.160.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 383.331.363 saham	90.198.298	90.198.298
Tambahan modal disetor	19.104.366	19.104.366
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan Entitas Anak	(37.256.843)	(36.802.486)
Saldo laba	5.994.972	5.994.972
Cadangan umum	82.713.491	60.097.780
Belum ditentukan penggunaannya		
Sub-total	160.744.306	138.582.952
Kepentingan Nonpengendali	443.961	2.232.000
TOTAL EKUITAS	161.188.267	140.814.952
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	226.913.639	222.447.500

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam Dolar Amerika Serikat, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember	
	2016	2015
PENJUALAN	276.111.954	285.420.572
BEBAN POKOK PENJUALAN	(241.865.218)	(262.509.186)
LABA BRUTO	34.246.736	22.911.386
Beban penjualan dan distribusi	(8.549.908)	(6.382.505)
Beban umum dan administrasi	(11.702.250)	(12.665.282)
Penghasilan operasi lain	1.940.714	(43.248)
Pajak final atas penghasilan sewa	(61.067)	(43.248)
Beban operasi lain	(1.588.313)	(2.151.137)
LABA USAHA	14.305.912	3.134.724
Penghasilan keuangan	299.278	172.648
Pajak final atas penghasilan keuangan	(52.074)	(23.317)
Beban keuangan	(3.147.931)	(3.389.044)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	11.405.185	(101.989)
Manfaat (beban) pajak penghasilan		
Kini	(3.147.464)	(536.733)
Tangguhan	14.721.282	(227.493)
Pajak final pada revaluasi aset tetap	(1.855.447)	-
Final	(1.280)	-
Manfaat (beban) pajak penghasilan	9.717.091	(784.226)
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	21.122.276	(886.215)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		
Pengukuran kembali program imbalan pasti	(335.524)	582.371
Pajak penghasilan terkait pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi	83.881	(145.593)
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi		
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan Entitas Anak	(442.492)	(1.568.757)
RUGI KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN SETELAH PAJAK	(694.135)	(1.131.979)
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	20.428.141	(1.998.194)
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada		
Pemilik entitas induk	22.854.869	(284.232)
Kepentingan nonpengendali	(1.732.613)	(581.963)
Total	21.122.276	(866.215)
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada		
Pemilik entitas induk	22.161.354	(1.445.075)
Kepentingan nonpengendali	(1.733.213)	(553.119)
Total	20.428.141	(1.998.194)
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDIK	0,098	(0,0067)

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2016
(Disajikan dalam Dolar Amerika Serikat, Kecuali Dinyatakan Lain)

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember	
	2016	2015
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	290.615.942	329.822.290
Pembayaran untuk:		
Gaji dan kesejahteraan karyawan lainnya	(18.935.471)	(18.734.908)
Pembelian dari pemasok	(232.829.624)	(270.493.413)
Beban operasi lainnya	(1.285.890)	(1.865.389)
Kas neto yang diperoleh dari operasi	37.564.957	38.728.580
Penerimaan dari tagihan pajak penghasilan	2.008.735	399.784
Penerimaan penghasilan bunga	246.496	149.199
Penerimaan klaim asuransi	-	45.786
Pembayaran instrumen derivatif	(774.979)	(377.845)
Pembayaran beban bunga dan beban keuangan lainnya	(1.670.913)	(1.659.047)
Pembayaran pajak atas penilaian kembali aset tetap	-	(2.268.657)
Pembayaran pajak penghasilan	(3.791.051)	(3.999.706)
Pembayaran pajak pertambahan nilai dan bea masuk	(2.143.646)	(23.339.134)
Kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi	12.164.696	7.678.960
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Hasil pelapasan aset tetap	35.896	44.312
Pembayaran utang royalti	-	(628.482)
Penambahan aset tetap	(2.865.720)	(841.108)
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(2.629.824)	(1.425.268)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan dari utang bank jangka pendek	132.559.894	164.566.428
Penerimaan dari utang bank jangka panjang	-	1.333.390
Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi	856.400	1.019.419
Pembayaran pinjaman dari pihak berelasi	(371.219)	(61.010)
Pembayaran dividen kas	(47.119)	(2.043.850)
Pelunasan utang bank jangka panjang	(3.804.464)	(3.708.733)
Pelunasan utang bank jangka pendek	(142.698.745)	(164.834.069)
Lain-lain	-	(4.227)
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	(13.806.253)	(3.532.652)
Pengaruh perubahan kurs terhadap kas dan setara kas serta selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan, neto	(158.537)	(823.222)
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	(4.330.018)	1.897.788
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	13.889.564	11.991.766
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	9.559.546	13.889.564

Jakarta, 31 Maret 2017

PT UNGGUL INDAH CAHAYA Tbk.
DIREKSI

Catatan:

- Informasi keuangan di atas diambil dari laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Puwetintona, Songkoro & Buaya, yang dalam laporannya tanggal 29 Maret 2017 beropini bahwa laporan keuangan konsolidasian PT Unggul Indah Cahaya Tbk. dan Entitas Anaknyanya (bersama-sama dirujuk sebagai "Kelompok Usaha") menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2016, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
- Pada tanggal 1 Januari 2016, Kelompok Usaha telah menerapkan semua standar akuntansi yang efektif pada tanggal tersebut. Namun, adopsi atas standar akuntansi tersebut tidak memberikan pengaruh signifikan pada pelaporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.
- Informasi tertentu, seperti laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan catatan atas laporan keuangan konsolidasian, tidak termasuk dalam informasi yang disajikan di atas.