

# PT BUMI SERPONG DAMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK

Sinar Mas Land Plaza  
Grand Boulevard, BSD Green Office Park  
Tangerang 15345  
Phone : (021) 50368368 (Hunting)  
Fax : (021) 50588270

## LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN 31 DESEMBER 2018 DAN 2017 (ANGKA-ANGKA DISAJIKAN DALAM JUTAAN RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

ASET	2018	2017	LIABILITAS DAN EKUITAS	2018	2017
<b>ASET LANCAR</b>			<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>		
Kas dan setara kas	8.139.324	5.793.029	Utang bank jangka pendek	250.000	250.000
Investasi	935.128	763.403	Utang usaha	1.162.638	1.767.641
Piutang usaha - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 1.738 juta			Utang pajak	125.222	112.152
Pihak berelasi	15.358	24.501	Beban akrual	229.822	156.398
Pihak ketiga	277.393	465.114	Setoran jaminan	197.584	177.441
Investasi sewa neto pembiayaan yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	88.730	967	Utang muka diterima	2.984.663	2.833.479
Piutang lain-lain	54.180	39.546	Sewa diterima dimuka	308.934	315.417
Piutang pihak berelasi non-usaha yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	162.661	95.793	Utang muka setoran modal	7.592	144
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai masing-masing sebesar Rp 14.060 juta dan Rp 16.540 juta pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	9.044.390	7.910.269	Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Perengkapan	3.883	4.302	Dana syirkah temporer	6.779	-
Uang muka	1.697.953	2.054.093	Utang bank jangka panjang	131.250	8.518
Pajak dibayar dimuka	506.721	792.049	Liabilitas sewa pembiayaan	3.482	43.463
Biaya dibayar dimuka yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	22.758	21.258	Utang obligasi	435.554	1.748.678
Aset lain-lain	200	200	Liabilitas lain-lain	387.713	155.486
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>20.946.679</b>	<b>17.964.524</b>	<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>6.231.233</b>	<b>7.568.817</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>		
Investasi	1.349.843	-	Setoran jaminan	138.454	108.466
Piutang usaha	-	9	Utang bank jangka panjang	1.290.881	1.036.512
Pihak berelasi	-	1.614	Liabilitas sewa pembiayaan	571.088	491.672
Pihak ketiga	198	-	Sewa diterima dimuka	377.573	406.405
Investasi sewa neto pembiayaan - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	232.548	Taksiran liabilitas untuk pengembangan prasarana	74.135	108.633
Piutang pihak berelasi non-usaha - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	14.410	19.340	Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:		
Uang muka	1.602.983	1.220.254	Dana syirkah temporer	-	6.779
Investasi dalam saham	7.476.691	7.205.168	Utang bank jangka panjang	3.247.272	1.328.772
Biaya dibayar dimuka - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun	22.881	30.523	Liabilitas sewa pembiayaan	9.883.958	5.695.114
Tanah yang belum dikembangkan	11.913.374	11.124.004	Utang obligasi	15.583.361	9.185.519
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.063.354 juta dan Rp 936.694 juta pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	676.536	771.937	<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>15.583.361</b>	<b>9.185.519</b>
Properti investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp 1.183.938 juta dan Rp 926.525 juta pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017	8.084.982	7.370.389	<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>21.814.594</b>	<b>16.754.336</b>
Goodwill	9.303	9.303	<b>EKUITAS</b>		
Aset lain-lain - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 4.121 juta	1.612	1.575	<b>Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>		
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>31.152.813</b>	<b>27.986.664</b>	Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham	1.924.670	1.924.670
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>52.101.492</b>	<b>45.951.188</b>	Modal dasar - 40.000.000.000 saham	6.411.156	6.411.156
			Modal ditempatkan dan disetor penuh - 19.246.696.192 saham	288.002	460
			Tambahan modal disetor	(138.833)	(162.074)
			Ekuitas pada perubahan ekuitas lainnya dari entitas asosiasi	(325.385)	(6.523)
			Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	6.778	5.561
			Selisih penjabaran mata uang asing	39.813	37.813
			Saldo laba	18.479.076	17.130.411
			Ditentukan penggunaannya	26.109.733	25.341.474
			Belum ditentukan penggunaannya	4.177.165	3.855.378
			<b>Jumlah Kepentingan Nonpengendali</b>	<b>4.177.165</b>	<b>3.855.378</b>
			<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>30.286.898</b>	<b>29.196.852</b>
			<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>52.101.492</b>	<b>45.951.188</b>

## LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2018 DAN 2017 (ANGKA-ANGKA DISAJIKAN DALAM JUTAAN RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	2018	2017
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	6.628.782	10.347.343
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	1.874.274	2.756.914
<b>LABA KOTOR</b>	4.754.508	7.590.429
<b>BEBAN USAHA</b>		
Penjualan	1.014.991	912.604
Umum dan administrasi	1.301.875	1.202.328
Pajak final	272.667	413.101
Jumlah Beban Usaha	2.589.533	2.528.033
<b>LABA USAHA</b>	2.165.175	5.062.396
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>		
Pendapatan bunga dan investasi	386.665	265.993
Keuntungan direalisasi dari penjualan investasi	58.155	988
Dampak pendiskontoran aset dan liabilitas keuangan - bersih	17.334	(6.270)
Pendapatan dividen	4.231	4.039
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing - bersih	1.671	(47.581)
Keuntungan penjualan aset tetap dan properti investasi	1.866	228
Kerugian yang belum direalisasi dari perubahan nilai wajar investasi yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi	(15.318)	-
Beban bunga dan keuangan lainnya	(912.707)	(549.131)
Lain-lain - bersih	(9.316)	2.872
Beban Lain-lain - Bersih	(467.619)	(328.862)
<b>EKUITAS PADA LABA BERSIH ENTITAS ASOSIASI DAN VENTURA BERSAMA</b>	<b>62.865</b>	<b>494.587</b>
<b>LABA SEBELUM PAJAK</b>	1.760.421	5.228.121
<b>BEBAN PAJAK KINI</b>	58.603	39.349
<b>LABA SETELAH DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPESENDALI</b>	1.701.818	5.188.772
<b>LABA PRA-AKUISISI DARI DAMPAK TRANSAKSI KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPESENDALI</b>	-	(22.052)
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>	1.701.818	5.166.720
<b>PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN</b>		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Ekuitas pada pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti dari entitas asosiasi dan ventura bersama	6.246	(4.182)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	53.049	(67.001)
	59.295	(71.183)
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Selisih penjabaran mata uang asing	(318.862)	(1.483)
Ekuitas pada keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	3.765	3.944
Reklasifikasi penyesuaian untuk keuntungan yang diakui dalam laba rugi	(2.049)	(988)
	(317.146)	1.473
<b>Jumlah Rugi Komprehensif Lain</b>	<b>(257.851)</b>	<b>(69.710)</b>
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b>	1.443.967	5.097.010
<b>LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA :</b>		
Pemilik entitas induk	1.293.850	4.920.228
Kepentingan nonpengendali	407.968	246.492
	1.701.818	5.166.720
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA :</b>		
Pemilik entitas induk	1.033.021	4.852.979
Kepentingan nonpengendali	410.946	244.031
	1.443.967	5.097.010
<b>LABA PER SAHAM DASAR (Rupiah Penuh)</b>	<b>67,43</b>	<b>255,64</b>

## LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2018 DAN 2017 (ANGKA-ANGKA DISAJIKAN DALAM JUTAAN RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	2018	2017
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari:		
Pelanggan	7.742.133	11.125.626
Lain-lain	412.021	-
Pembayaran kas untuk:		
Kontraktor	(2.386.969)	(2.264.826)
Beban umum dan administrasi dan lain-lain	(1.310.715)	(1.297.448)
Gaji	(879.777)	(826.269)
Beban penjualan	(679.392)	(597.620)
Kas bersih dihasilkan dari operasi	2.897.301	6.139.463
Pembayaran untuk pembelian tanah dan bangunan	(1.023.841)	(1.163.511)
Pembayaran pajak final	(252.036)	(323.080)
Pembayaran pajak penghasilan	(4.743)	(5.427)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	1.616.681	4.647.445
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan bunga	301.939	179.145
Penerimaan dividen	34.781	341.912
Hasi penjualan aset tetap	2.024	229
Arus kas keluar bersih pada tanggal pelepasan entitas anak	(96)	-
Pembayaran liabilitas atas perolehan aset tetap	(3.039)	(1.251)
Pembayaran investasi dalam saham	(17.000)	(916.910)
Penambahan aset tetap	(38.999)	(78.398)
Piutang pihak berelasi non-usaha	(60.350)	(58.154)
Pembayaran liabilitas atas perolehan properti investasi	(644.281)	(7.380)
Perolehan properti investasi	(751.798)	(1.523.525)
Penempatan investasi	(1.474.898)	(140.849)
Pembayaran uang muka aset tetap	-	(11)
Pembayaran uang muka investasi dalam saham	-	(3.974)
Arus kas keluar bersih pada tanggal akuisisi entitas anak	-	(48.454)
Pembayaran uang muka properti investasi	-	(740.944)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(2.651.717)	(2.998.564)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan utang obligasi	4.289.866	956.303
Penerimaan utang bank jangka panjang	3.106.000	2.078.375
Penerimaan uang muka atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	7.448	-
Penerimaan atas peningkatan modal saham entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	6.396	18.360
Penerimaan pinjaman oleh entitas anak dari kepentingan nonpengendali	-	35
Pembayaran untuk:		
Bunga sewa pembiayaan	(2.628)	(3.453)
Liabilitas sewa pembiayaan	(45.966)	(63.747)
Dividen oleh entitas anak yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	(67.813)	(97.195)
Saham treasuri	(288.002)	-
Bunga	(827.932)	(561.651)
Utang bank jangka panjang	(1.064.768)	(859.654)
Utang obligasi	(1.750.000)	(479.000)
Dividen	-	(96.233)
Utang bank jangka pendek	-	(127.000)
Surat sanggup jangka menengah	-	(169.610)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	3.362.601	595.530
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	2.327.565	2.244.411
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	5.793.029	3.577.705
Pengaruh perubahan kurs mata uang asing	18.730	(29.087)
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>8.139.324</b>	<b>5.793.029</b>

## LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2018 DAN 2017 (ANGKA-ANGKA DISAJIKAN DALAM JUTAAN RUPIAH, KECUALI DINYATAKAN LAIN)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk												
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor	Saham Treasury	Tambahan Modal Disetor	Ekuitas pada Perubahan Ekuitas Lainnya dari Entitas Asosiasi	Saldo Laba	Proforma Ekuitas dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Ekuitas pada Keuntungan Belum Direalisasi Atas Kenaikan Nilai Investasi Tersedia untuk Dijual	Selisih Penjabaran Mata Uang Asing	Jumlah	Proforma Kepentingan Nonpengendali dari Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	Kepentingan Nonpengendali	Jumlah Ekuitas	
													Ditentukan Penggunaannya
<b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2017</b>	1.924.670	-	6.390.182	(144.720)	35.813	12.376.630	60.335	3.113	(5.040)	20.640.983	49.365	3.772.259	24.462.607
<b>Penghasilan Komprehensif</b>	-	-	-	-	-	4.920.228	-	-	-	4.920.228	-	246.492	5.166.720
Laba tahun berjalan	-	-	-	-	-	(68.214)	-	(1.483)	-	(68.214)	-	(2.969)	(71.183)
<b>Penghasilan Komprehensif Lain</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	855	3.944
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(347)	(988)
Selisih penjabaran mata uang asing	-	-	-	-	-	-	-	3.089	-	3.089	-	-	-
Keuntungan belum direalisasi atas kenaikan nilai investasi tersedia untuk dijual	-	-	-	-	-	-	-	(641)	-	(641)	-	(347)	(988)
Reklasifikasi penyesuaian untuk keuntungan yang diakui dalam laba rugi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah penghasilan komprehensif	-	-	-	-	-	4.852.014	-	2.448	(1.483)	4.852.979	-	244.031	5.097.010
Pembentukan cadangan wajib	-	-	-	-	-	(2.000)	-	-	-	(2.000)	-	-	-
<b>Transaksi dengan pemilik</b>	-	-	-	-	-	(96.233)	-	-	-	(96.233)	-	-	(96.233)
Dividen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97.195)	(97.195)
Kepentingan nonpengendali pada entitas anak yang diakuisisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.750	42.750
Penambahan modal disetor entitas anak oleh kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.126	47.126
Penurunan modal ditempatkan dan disetor yang menjadi bagian kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(187.616)	(187.616)
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	-	-	-	-	(17.354)	-	-	-	-	(17.354)	-	(17.354)	(187.616)
Jumlah transaksi dengan pemilik	-	-	-	-	(17.354)	(96.233)	-	-	-	(113.587)	-	(177.581)	(291.168)
Pembalikan proforma kepentingan nonpengendali dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	-	-	-	-	(60.335)	-	-	-	(60.335)	(49.365)	-	(109.700)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	-	-	19.964	-	-	-	-	-	-	19.964	-	16.539	36.503
Tambahan modal disetor dari aset pengampunan pajak	-	-	1.010	-	-	-	-	-	-	1.010	-	130	1.140
Tambahan modal disetor pada entitas asosiasi	-	-	-	460	-	-	-	-	-	-	-	-	460
<b>Saldo pada tanggal 31 Desember 2017</b>	1.924.670	-	6.411.156	460	(162.074)	37.813	17.130.411	5.561	(6.523)	25.341.474	-	3.855.378	29.196.852
<b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2018</b>	1.924.670	-	6.411.156	460	(162.074)	37.813	17.130.411</						