

Nomor Surat	100/CD/Corsec-DFM/IV/2017
Nama Emiten	COWELL DEVELOPMENT Tbk
Kode Emiten	COWL
Perihal	Penyampaian Laporan Keuangan Interim Yang Tidak Diaudit

Perseroan dengan ini menyampaikan laporan keuangan untuk periode 3 Bulan yang berakhir pada 31/03/2017 dengan ikhtisar sebagai berikut :

Informasi mengenai anak perusahaan Perseroan sebagai berikut :

No	Nama	Kegiatan Usaha	Lokasi	Tahun Komersial	Status Operasi	Jumlah Aset	Satuan	Mata Uang	Persentase (%)
1	PT PLAZA ADIKA LESTARI	Jasa pembangunan dan pengelolaan gedung	Jakarta Pusat	1992	Komersial	621.710	JUTAAN	IDR	99.98
2	PT Satria PUSAKA PERMATA PERKASA	Properti dan Pembangunan Real Estat	Jakarta	2015	Komersial	401.999	JUTAAN	IDR	99.99
3	PT NUSANTARA PROSPEKIN DO SUKSES	Properti dan Pembangunan Real Estat	Jakarta	2015	Komersial	307.833	JUTAAN	IDR	99.99
4	PT SANDI MITRA SELARAS	Properti dan Pembangunan Real Estat	Jakarta	2011	Komersial	101.807	JUTAAN	IDR	99.99
5	PT KOLONI KULINER INDONESIA (DIMILIKI MELALUI PT PLAZA ADIKA LESTARI)	Jasa Pengelolaan	Jakarta	2016	Komersial	9.604	JUTAAN	IDR	99.0

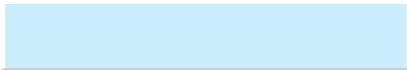
Dokumen ini merupakan dokumen resmi COWELL DEVELOPMENT Tbk yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik.

COWELL DEVELOPMENT Tbk bertanggung jawab penuh atas informasi tertera di dalam dokumen ini.

[1000000] General information

Informasi umum		General information	
31 March 2017			
Nama entitas	COWELL DEVELOPMENT Tbk	Entity name	
Penjelasan perubahan nama dari akhir periode laporan sebelumnya		Explanation of change in name from the end of the preceding reporting period	
Kode entitas	COWL	Entity code	
Nomor identifikasi entitas	AA502	Entity identification number	
Industri utama entitas	Properti / Property	Entity main industry	
Sektor	6. Property, Real Estate And Building Construction	Sector	
Subsektor	61. Property And Real Estate	Subsector	
Informasi pemegang saham pengendali	National Corporation	Controlling shareholder information	
Jenis entitas	Local Company - Indonesia Jurisdiction	Type of entity	
Jenis efek yang dicatatkan	Saham / Stock	Type of listed securities	
Jenis papan perdagangan tempat entitas tercatat	Pengembangan / Development	Type of board on which the entity is listed	
Apakah merupakan laporan keuangan satu entitas atau suatu kelompok entitas	Entitas grup / Group entity	Whether the financial statements are of an individual entity or a group of entities	
Periode penyampaian laporan keuangan	Kuartal I / First Quarter	Period of financial statements submissions	
Tanggal awal periode berjalan	January 01, 2017	Current period start date	
Tanggal akhir periode berjalan	March 31, 2017	Current period end date	
Tanggal akhir tahun sebelumnya	December 31, 2016	Prior year end date	
Tanggal awal periode sebelumnya	January 01, 2016	Prior period start date	
Tanggal akhir periode sebelumnya	March 31, 2016	Prior period end date	
Mata uang pelaporan	Rupiah / IDR	Description of presentation currency	
Kurs konversi pada tanggal pelaporan jika mata uang penyajian selain rupiah		Conversion rate at reporting date if presentation currency is other than rupiah	
Pembulatan yang digunakan dalam penyajian jumlah dalam laporan keuangan	Satuan Penuh / Full Amount	Level of rounding used in financial statements	
Jenis laporan atas laporan keuangan	Tidak Diaudit / Unaudit	Type of report on financial statements	
Jenis opini auditor		Type of auditor's opinion	
Hal yang diungkapkan dalam paragraf pendapat untuk penekanan atas suatu masalah atau paragraf penjelasan lainnya, jika ada		Matters disclosed in emphasis-of-matter or other-matter paragraph, if any	
Hasil penugasan review		Result of review engagement	
Tanggal laporan audit atau hasil laporan review		Date of auditor's opinion or result of review report	
Auditor tahun berjalan		Current year auditor	
Nama partner audit tahun berjalan		Name of current year audit signing partner	
Lama tahun penugasan partner yang menandatangani		Number of years served as audit signing partner	
Auditor tahun sebelumnya		Prior year auditor	
Nama partner audit tahun sebelumnya		Name of prior year audit signing partner	
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan BAPEPAM LK VIII G 11 tentang tanggung jawab direksi atas laporan keuangan	Ya / Yes	Whether in compliance with BAPEPAM LK VIII G 11 rules concerning responsibilities of board of directors on financial statements	
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan BAPEPAM LK VIII A dua	Ya / Yes	Whether in compliance with BAPEPAM LK VIII A two rules concerning	

tentang independensi akuntan yang
memberikan jasa audit di pasar modal



independence of accountant providing
audit services in capital market

[2210000] Statement of financial position presented using current and non-current - Property Industry

Laporan posisi keuangan			Statement of financial position
	<u>31 March 2017</u>	<u>31 December 2016</u>	
Aset			Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	27,894,570,305	21,186,936,762	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	18,229,734,046	26,177,729,544	Trade receivables third parties
Piutang lainnya			Other receivables
Piutang lainnya pihak ketiga	3,338,893,530	4,735,750,573	Other receivables third parties
Persediaan lancar			Current inventories
Persediaan aset real estat lancar	519,710,469,313	501,982,148,231	Current real estate assets
Uang muka lancar			Current advances
Uang muka lancar lainnya	25,864,791,855	25,512,000,875	Other current advances
Pajak dibayar dimuka lancar	12,002,004,185	11,011,861,710	Current prepaid taxes
Jumlah aset lancar	607,040,463,234	590,606,427,695	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Dana yang dibatasi penggunaannya tidak lancar	115,040,670,982	109,605,604,839	Non-current restricted funds
Investasi pada entitas anak, ventura bersama, dan entitas asosiasi			Investments in subsidiaries, joint ventures and associates
Investasi pada entitas asosiasi	27,000,000,000	27,000,000,000	Investments in associates
Investasi pada entitas ventura bersama	598,474,389,497	598,474,389,497	Investments in joint ventures
Aset keuangan derivatif tidak lancar	770,007,084	2,787,029,480	Non-current derivative financial assets
Aset pajak tangguhan	24,482,451	24,482,451	Deferred tax assets
Persediaan tidak lancar			Non-current inventories
Aset real estat tidak lancar	640,352,041,458	637,824,217,055	Non-current real estate assets
Aset tetap	390,082,836,216	392,648,869,825	Property and equipment
Goodwill	935,599,729,533	935,599,729,533	Goodwill
Aset takberwujud selain goodwill	1,225,951,171	895,991,869	Intangible assets other than goodwill
Aset tidak lancar non-keuangan lainnya	191,374,324,718	197,588,637,871	Other non-current non-financial assets
Jumlah aset tidak lancar	2,899,944,433,110	2,902,448,952,420	Total non-current assets
Jumlah aset	3,506,984,896,344	3,493,055,380,115	Total assets
Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity
Liabilitas			Liabilities
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Utang usaha			Trade payables
Utang usaha pihak ketiga	63,678,973,565	49,003,595,828	Trade payables third parties
Utang lainnya			Other payables

Utang lainnya pihak ketiga	106,315,351,927	95,057,273,906	Other payables third parties
Uang muka pelanggan jangka pendek			Current advances from customers
Uang muka pelanggan jangka pendek pihak ketiga	92,178,135,767	101,396,266,163	Current advances from customers third parties
Beban akrual jangka pendek	18,475,109,098	21,784,398,417	Current accrued expenses
Utang pajak	10,379,317,431	12,510,140,202	Taxes payable
Uang jaminan jangka pendek	23,836,590,260	37,936,518,056	Current deposits
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			Current maturities of long-term liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang bank	108,566,150,000	54,751,700,000	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas liabilitas sewa pembiayaan	635,832,631	1,008,475,445	Current maturities of finance lease liabilities
Jumlah liabilitas jangka pendek	424,065,460,679	373,448,368,017	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term liabilities net of current maturities
Liabilitas jangka panjang atas utang bank	1,759,795,198,342	1,824,975,854,772	Long-term bank loans
Liabilitas jangka panjang atas liabilitas sewa pembiayaan	46,617,344	101,708,348	Long-term finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang atas pinjaman lainnya		0	Long-term other borrowings
Uang jaminan jangka panjang	17,697,542,718	4,157,592,952	Non-current deposits
Uang muka pelanggan jangka panjang			Non-current advances from customers
Uang muka pelanggan jangka panjang pihak ketiga	59,855,584,905	46,724,786,526	Non-current advances from customers third parties
Kewajiban imbalan pasca kerja jangka panjang	43,818,903,590	43,516,393,494	Long-term post-employment benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang	1,881,213,846,899	1,919,476,336,092	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	2,305,279,307,578	2,292,924,704,109	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity

Saham biasa	487,121,402,100	487,121,402,100	Common stocks
Tambahan modal disetor	541,374,285,132	541,374,285,132	Additional paid-in capital
Komponen ekuitas lainnya	6,526,603,799	6,526,603,799	Other components of equity
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	700,000,000	700,000,000	Appropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	165,834,783,455	164,266,539,621	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1,201,557,074,486	1,199,988,830,652	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	148,514,280	141,845,354	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	1,201,705,588,766	1,200,130,676,006	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	3,506,984,896,344	3,493,055,380,115	Total liabilities and equity

[2311000] Statement of profit or loss and other comprehensive income, OCI components presented net of tax, by function - Property Industry

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	31 March 2017	31 March 2016	Statement of profit or loss and other comprehensive income
Penjualan dan pendapatan usaha	128,802,549,308	135,196,669,939	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(56,436,538,846)	(57,886,271,541)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	72,366,010,462	77,310,398,398	Total gross profit
Beban penjualan	(4,434,635,767)	(5,306,867,499)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(33,443,351,765)	(30,381,655,006)	General and administrative expenses
Beban keuangan	(44,579,262,346)	(50,488,660,428)	Finance costs
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing	13,971,437,056	66,573,706,782	Gains (losses) on changes in foreign exchange rates
Pendapatan lainnya	5,284,913,454	1,281,497,742	Other income
Beban lainnya	(975,023,390)	(7,741,960,339)	Other expenses
Keuntungan (kerugian) lainnya	(975,023,390)	(7,741,960,339)	Other gains (losses)
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	8,190,087,704	51,218,214,665	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(6,615,174,944)	(9,064,068,134)	Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	1,574,912,760	42,154,146,531	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	1,574,912,760	42,154,146,531	Total profit (loss)
Jumlah laba rugi komprehensif	1,574,912,760	42,154,146,531	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	1,568,243,834	42,149,074,021	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	6,668,926	5,072,510	Profit (loss) attributable to non-controlling interests
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan			Comprehensive income attributable to
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke entitas induk	1,568,243,834	42,149,074,021	Comprehensive income attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	6,668,926	5,072,510	Comprehensive income attributable to non-controlling interests
Laba (rugi) per saham			Earnings (loss) per share
Laba per saham dasar diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Basic earnings per share attributable to equity owners of the parent entity
Laba (rugi) per saham dasar dari operasi yang dilanjutkan	0.32	9	Basic earnings (loss) per share from continuing operations

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Current Year

31 March 2017

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u>	<u>Tambahan modal disetor</u>	<u>Selisih transaksi ekuitas dengan pihak non-pengendali</u>	<u>Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya</u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u>	<u>Kepentingan non-pengendali</u>	<u>Ekuitas</u>	
	<u>Common stocks</u>	<u>Additional paid-in capital</u>	<u>Difference in value of equity transactions with non-controlling interests</u>	<u>Appropriated retained earnings</u>	<u>Unappropriated retained earnings</u>	<u>Equity attributable to parent entity</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Equity</u>	
Posisi ekuitas									Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	487,121,402,100	541,374,285,132	6,526,603,799	700,000,000	164,266,539,621	1,199,988,830,652	141,845,354	1,200,130,676,006	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	487,121,402,100	541,374,285,132	6,526,603,799	700,000,000	164,266,539,621	1,199,988,830,652	141,845,354	1,200,130,676,006	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)					1,568,243,834	1,568,243,834	6,668,926	1,574,912,760	Profit (loss)
Posisi ekuitas, akhir periode	487,121,402,100	541,374,285,132	6,526,603,799	700,000,000	165,834,783,455	1,201,557,074,486	148,514,280	1,201,705,588,766	Equity position, end of the period

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Prior Year

31 March 2016

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u>	<u>Tambahan modal disetor</u>	<u>Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya</u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u>	<u>Kepentingan non-pengendali</u>	<u>Ekuitas</u>	
	<u>Common stocks</u>	<u>Additional paid-in capital</u>	<u>Appropriated retained earnings</u>	<u>Unappropriated retained earnings</u>	<u>Equity attributable to parent entity</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Equity</u>	
Posisi ekuitas								Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	487,121,402,100	500,996,718,132	700,000,000	185,229,220,847	1,174,047,341,079	91,845,715	1,174,139,186,794	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	487,121,402,100	500,996,718,132	700,000,000	185,229,220,847	1,174,047,341,079	91,845,715	1,174,139,186,794	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)				42,149,074,021	42,149,074,021	5,072,510	42,154,146,531	Profit (loss)
Perubahan kepentingan non-pengendali atas transaksi lainnya dengan kepentingan non-pengendali						10,000,000	10,000,000	Changes in non-controlling interests due to other transactions with non-controlling interests
Posisi ekuitas, akhir periode	487,121,402,100	500,996,718,132	700,000,000	227,378,294,868	1,216,196,415,100	106,918,225	1,216,303,333,325	Equity position, end of the period

[2510000] Statement of cash flows, direct method - Property Industry

Laporan arus kas

Statement of cash flows

	31 March 2017	31 March 2016	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari aktivitas operasi			Cash receipts from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	140,103,234,758	153,283,976,423	Receipts from customers
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran kepada pemasok atas barang dan jasa	(50,970,734,007)	(21,283,853,424)	Payments to suppliers for goods and services
Pembayaran gaji dan tunjangan	(25,814,103,843)	(22,500,337,008)	Payments for salaries and allowances
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	63,318,396,908	109,499,785,991	Cash generated from (used in) operations
Penerimaan bunga dari aktivitas operasi	1,033,140,537	676,580,622	Interests received from operating activities
Pembayaran bunga dari aktivitas operasi	(30,939,817,924)	(34,078,637,858)	Interests paid from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(9,736,140,191)	(5,226,632,000)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Penerimaan (pengeluaran) kas lainnya dari aktivitas operasi	(5,994,744,108)	(36,763,496,281)	Other cash inflows (outflows) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	17,680,835,222	34,107,600,474	Total net cash flows received from (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flows from investing activities
Penerimaan dari penjualan aset tetap	385,342,959		Proceeds from disposal of property and equipment
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(1,868,149,351)	(2,541,508,736)	Payments for acquisition of property and equipment
Penerimaan dari penjualan aset non-keuangan lainnya	781,982,400	2,196,068,358	Proceeds from disposal of other non-financial assets
Pembayaran untuk perolehan kepemilikan pada entitas ventura bersama		(1,997,312,879)	Payments for acquisition of interests in joint ventures
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(700,823,992)	(2,342,753,257)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Pembayaran pinjaman bank		(53,582,175,000)	Payments of bank loans
Pembayaran liabilitas sewa pembiayaan	(427,733,817)	(612,055,845)	Payments of finance lease liabilities
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya dari aktivitas pendanaan	(5,435,066,143)	(1,951,774,207)	Withdrawal (placement) of restricted funds from financing activities
Penyelesaian (penempatan) transaksi derivatif	(4,426,657,604)	(6,432,000,000)	Settlement (placement) of derivative transactions
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan	(10,289,457,564)	(62,578,005,052)	Total net cash flows received from (used in) financing

untuk) aktivitas pendanaan			activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	6,690,553,666	(30,813,157,835)	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, awal periode	21,186,936,762	49,380,689,764	Cash and cash equivalents cash flows, beginning of the period
Efek perubahan nilai kurs pada kas dan setara kas	17,079,877	(2,458,580,345)	Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	27,894,570,305	16,108,951,584	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period