

Nomor Surat	036/MDLN-DIR/IV/2017
Nama Emiten	PT Modernland Realty Tbk.
Kode Emiten	MDLN
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 Komersil	Status Operasi	Jumlah Aset	Satuan	Mata Uang	Persentase (%)
1	PT MODERN PANEL INDONESIA ("MPI")	MANUFAKTUR	TANGERANG	2011	BEROPERASI	52.775.457.024	PENUH	IDR	100.0
2	PT MODERN INDUSTRIAL ESTAT ("MIE")	REAL ESTAT	BANTEN	2008	BEROPERASI	4.075.286.584.405	PENUH	IDR	100.0
3	PT MITRA MUTIARA MAKMUR ("MMM")	PERHOTELAN	JAKARTA	2012	BEROPERASI	63.429.215.159	PENUH	IDR	100.0
4	PT MODERN GRAHA LESTARI ("MGL")	PEMBANGUNAN, PERDAGANGAN DAN JASA	JAKARTA	2012	BEROPERASI	988.464.877.097	PENUH	IDR	100.0
5	PT MITRA SINDO SUKSES	REAL ESTAT	JAKARTA	2008	BEROPERASI	2.025.353.589.847	PENUH	IDR	100.0
6	PT MITRA SINDO MAKMUR	REAL ESTAT	JAKARTA	2008	BEROPERASI	2.434.124.617.603	PENUH	IDR	100.0
7	PT MODERNLAND LIMITED OVERSEAS	HOLDING	SINGAPURA	2013	BEROPERASI	54.070.944.746	PENUH	IDR	100.0
8	PT MODERN MITRA PRATAMA	JASA	JAKARTA	2014	BELUM BEROPERASI	2.500.000.000	PENUH	IDR	100.0
9	MARQUEE LAND PTE LTD	HOLDING	SINGAPURA	2014	BEROPERASI	3.578.483.784.491	PENUH	IDR	100.0
10	PT MODERN MITRAKARYA SERASI	REAL ESTATE	JAKARTA	2015	BELUM BEROPERASI	1.354.503.000	PENUH	IDR	99.92

Dokumen ini merupakan dokumen resmi PT Modernland Realty Tbk. yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik. PT

Modernland Realty Tbk. bertanggung jawab penuh atas informasi tertera di dalam dokumen ini.

[1000000] General information

Informasi umum		General information	
31 March 2017			
Nama entitas	PT Modernland Realty 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	MDLN	Entity code	
Nomor identifikasi entitas	AA162	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	Foreign Corporation	Controlling shareholder information	
Jenis entitas	Local Company - Indonesia Jurisdiction	Type of entity	
Jenis efek yang dicatatkan	Saham dan Obligasi / Stock and Bond	Type of listed securities	
Jenis papan perdagangan tempat entitas tercatat	Utama / Main	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	Ya / Yes	Whether in compliance with BAPEPAM	

peraturan BAPEPAM LK VIII A dua
tentang independensi akuntan yang
memberikan jasa audit di pasar modal

LK VIII A two rules concerning
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
Aset	<u>31 March 2017</u>	<u>31 December 2016</u>	Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	186,920,020,019	398,848,586,075	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	586,500,000	935,000,000	Short-term investments
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	1,349,007,593,523	1,120,087,441,360	Trade receivables third parties
Piutang usaha pihak berelasi	1,049,320,288,500	1,049,320,288,500	Trade receivables related parties
Piutang lainnya			Other receivables
Piutang lainnya pihak ketiga	12,656,967,710	11,549,382,366	Other receivables third parties
Persediaan lancar			Current inventories
Persediaan aset real estat lancar	1,113,373,171,301	1,252,848,043,333	Current real estate assets
Biaya dibayar dimuka lancar	36,381,563,344	44,472,934,560	Current prepaid expenses
Pajak dibayar dimuka lancar	33,038,869,159	43,766,583,907	Current prepaid taxes
Jumlah aset lancar	3,781,284,973,556	3,921,828,260,101	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Dana yang dibatasi penggunaannya tidak lancar	516,252,340,676	493,414,453,181	Non-current restricted funds
Investasi pada entitas anak, ventura bersama, dan entitas asosiasi			Investments in subsidiaries, joint ventures and associates
Investasi pada entitas ventura bersama	755,147,600,588	755,191,220,272	Investments in joint ventures
Uang muka tidak lancar			Non-current advances
Uang muka tidak lancar lainnya	1,033,950,732,968	871,189,397,946	Other non-current advances
Aset keuangan derivatif tidak lancar	224,570,000,000	244,120,000,000	Non-current derivative financial assets
Aset pajak tangguhan	260,801,457	260,801,457	Deferred tax assets
Persediaan tidak lancar			Non-current inventories
Aset real estat tidak lancar	5,769,810,937,616	5,900,860,492,455	Non-current real estate assets
Aset tetap	1,180,189,275,895	1,174,120,190,110	Property and equipment
Goodwill	1,141,036,812,530	1,141,036,812,530	Goodwill
Aset tidak lancar non-keuangan lainnya	12,052,768,643	38,086,657,127	Other non-current non-financial assets
Jumlah aset tidak lancar	10,633,271,270,373	10,618,280,025,078	Total non-current assets
Jumlah aset	14,414,556,243,929	14,540,108,285,179	Total assets
Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity
Liabilitas			Liabilities
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Pinjaman jangka pendek	249,815,000,000	150,000,000,000	Short-term loans
Utang usaha			Trade payables

Utang usaha pihak ketiga	114,760,979,278	136,900,959,154	Trade payables third parties
Utang usaha pihak berelasi	109,738,131,525	109,738,131,525	Trade payables related parties
Utang lainnya			Other payables
Utang lainnya pihak ketiga	33,969,044,117	30,639,764,888	Other payables third parties
Uang muka pelanggan jangka pendek			Current advances from customers
Uang muka pelanggan jangka pendek pihak ketiga	807,828,961,970	1,048,778,992,283	Current advances from customers third parties
Beban akrual jangka pendek	845,519,001,098	1,026,457,898,008	Current accrued expenses
Utang pajak	81,613,538,184	76,432,265,664	Taxes payable
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	73,209,080,804	70,014,493,360	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas liabilitas sewa pembiayaan	4,595,515,186	4,824,401,616	Current maturities of finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang retensi	13,990,185,309	14,012,788,141	Current maturities of retention payables
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang obligasi	249,424,460,972	249,241,301,980	Current maturities of bonds payable
Jumlah liabilitas jangka pendek	2,584,463,898,443	2,917,040,996,619	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	47,087,798,731	43,748,708,009	Deferred tax 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	34,875,284,891	37,009,538,741	Long-term bank loans
Liabilitas jangka panjang atas liabilitas sewa pembiayaan	7,317,914,151	7,457,376,818	Long-term finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang atas utang obligasi	3,960,226,685,965	3,978,984,954,727	Long-term bonds payable
Pendapatan ditangguhkan jangka panjang	913,975,328,370	913,975,328,370	Non-current deferred revenue

Kewajiban imbalan pasca kerja jangka panjang	46,604,431,805	46,557,381,435	Long-term post-employment benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang	5,010,087,443,913	5,027,733,288,100	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	7,594,551,342,356	7,944,774,284,719	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity
Saham biasa	2,330,844,837,094	2,330,844,837,094	Common stocks
Tambahan modal disetor	24,403,065,826	24,403,065,826	Additional paid-in capital
Cadangan selisih kurs penjabaran	11,041,872,918	11,719,148,601	Reserve of exchange differences on translation
Komponen ekuitas lainnya	(173,891,450)	(173,891,450)	Other components of equity
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	4,500,000,000	4,500,000,000	Appropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	4,449,388,017,185	4,224,039,840,389	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	6,820,003,901,573	6,595,333,000,460	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	1,000,000	1,000,000	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	6,820,004,901,573	6,595,334,000,460	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	14,414,556,243,929	14,540,108,285,179	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			Statement of profit or loss and other comprehensive income
	31 March 2017	31 March 2016	
Penjualan dan pendapatan usaha	977,756,462,723	632,827,126,567	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(408,810,127,752)	(312,555,924,675)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	568,946,334,971	320,271,201,892	Total gross profit
Beban penjualan	(24,932,441,901)	(16,592,157,498)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(136,206,756,970)	(59,726,108,516)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	3,709,645,818	2,579,057,058	Finance income
Beban keuangan	(126,957,340,561)	(132,767,458,880)	Finance costs
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing	28,635,505,780		Gains (losses) on changes in foreign exchange rates
Bagian atas laba (rugi) entitas ventura bersama yang dicatat menggunakan metode ekuitas	(43,619,684)		Share of profit (loss) of joint ventures accounted for using equity method
Pendapatan lainnya	11,909,280,973	130,503,959,865	Other income
Beban lainnya	(43,393,600,530)	(136,467,001,710)	Other expenses
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	281,667,007,896	107,801,492,211	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(56,318,831,100)	(45,787,357,772)	Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	225,348,176,796	62,014,134,439	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	225,348,176,796	62,014,134,439	Total profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak			Other comprehensive income, after tax
Pendapatan komprehensif lainnya yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak			Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss, after tax
Pendapatan komprehensif lainnya atas pengukuran kembali kewajiban manfaat pasti, setelah pajak		(31,073,000)	Other comprehensive income for remeasurement of defined benefit obligation, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak		(31,073,000)	Total other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss, after tax
Pendapatan komprehensif lainnya yang akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak			Other comprehensive income that may be reclassified to profit or loss, after tax
Keuntungan (kerugian) selisih kurs penjabaran, setelah pajak	(677,275,683)	(3,756,347,693)	Gains (losses) on exchange differences on translation, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya yang akan direklasifikasi ke laba rugi, setelah pajak	(677,275,683)	(3,756,347,693)	Total other comprehensive income that may be reclassified to profit or loss, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak	(677,275,683)	(3,787,420,693)	Total other comprehensive income, after tax

Jumlah laba rugi komprehensif	224,670,901,113	58,226,713,746	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	225,348,176,796	62,014,134,439	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan			Comprehensive income attributable to
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke entitas induk	224,670,901,113	58,226,713,746	Comprehensive income attributable to parent entity
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	17.98	4.95	Basic earnings (loss) per share from continuing operations
Laba (rugi) per saham dilusian			Diluted earnings (loss) per share
Laba (rugi) per saham dilusian dari operasi yang dilanjutkan	17.98	4.95	Diluted 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>Cadangan selisih kurs penjabaran</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>Reserve of exchange differences on translation</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	2,330,844,837,094	24,403,065,826	11,719,148,601	(173,891,450)	4,500,000,000	4,224,039,840,389	6,595,333,000,460	1,000,000	6,595,334,000,460	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	2,330,844,837,094	24,403,065,826	11,719,148,601	(173,891,450)	4,500,000,000	4,224,039,840,389	6,595,333,000,460	1,000,000	6,595,334,000,460	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)						225,348,176,796	225,348,176,796		225,348,176,796	Profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya			(677,275,683)				(677,275,683)		(677,275,683)	Other comprehensive income
Posisi ekuitas, akhir periode	2,330,844,837,094	24,403,065,826	11,041,872,918	(173,891,450)	4,500,000,000	4,449,388,017,185	6,820,003,901,573	1,000,000	6,820,004,901,573	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>Cadangan selisih kurs penjabaran</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>Reserve of exchange differences on translation</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	2,330,844,837,094	(11,794,736,474)	14,402,340,726	(173,891,450)	2,500,000,000	3,721,677,288,778	6,057,455,838,674	1,000,000	6,057,456,838,674	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	2,330,844,837,094	(11,794,736,474)	14,402,340,726	(173,891,450)	2,500,000,000	3,721,677,288,778	6,057,455,838,674	1,000,000	6,057,456,838,674	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)						62,014,134,439	62,014,134,439		62,014,134,439	Profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya			(3,756,347,693)			(31,073,000)	(3,787,420,693)		(3,787,420,693)	Other comprehensive income
Posisi ekuitas, akhir periode	2,330,844,837,094	(11,794,736,474)	10,645,993,033	(173,891,450)	2,500,000,000	3,783,660,350,217	6,115,682,552,420	1,000,000	6,115,683,552,420	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	507,886,280,247	291,978,415,408	Receipts from customers
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran gaji dan tunjangan	(54,200,062,620)	(31,310,866,197)	Payments for salaries and allowances
Pembayaran kepada kontraktor	(369,205,151,499)	(215,234,002,426)	Payments to contractors
Pembayaran kas lainnya untuk beban operasi	(100,368,807,006)	(79,588,622,477)	Other cash payments for operating activities
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	(15,887,740,878)	(34,155,075,692)	Cash generated from (used in) operations
Penerimaan bunga dari aktivitas operasi	3,709,645,818	2,579,057,058	Interests received from operating activities
Pembayaran bunga dari aktivitas operasi	(221,428,853,888)	(169,309,836,424)	Interests paid from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(37,710,016,337)	(35,809,090,971)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(271,316,965,285)	(236,694,946,029)	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	1,128,000	664,885,635	Proceeds from disposal of property and equipment
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(17,297,224,387)	(10,376,197,288)	Payments for acquisition of property and equipment
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya dari aktivitas investasi	(22,837,887,495)	(13,227,299,095)	Withdrawal (placement) of restricted funds from investing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(40,133,983,882)	(22,938,610,748)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan pinjaman bank	219,219,757,596	11,700,000,000	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman bank	(118,181,478,613)	(15,829,000,000)	Payments of bank loans
Pembayaran liabilitas sewa pembiayaan	(1,477,949,101)	(729,851,331)	Payments of finance lease liabilities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	99,560,329,882	(4,858,851,331)	Total net cash flows received from (used in) financing activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(211,890,619,285)	(264,492,408,108)	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, awal periode	398,848,586,075	518,620,338,294	Cash and cash equivalents cash flows, beginning of the period
Efek perubahan nilai kurs pada kas dan setara kas	(37,946,771)	(5,609,757,094)	Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents

Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	186,920,020,019	248,518,173,092	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period
---	-----------------	-----------------	--