

Nomor Surat	038/DIR-PJA/EXT/X/2017
Nama Emiten	Pembangunan Jaya Ancol Tbk
Kode Emiten	PJAA
Perihal	Penyampaian Laporan Keuangan Interim Yang Tidak Diaudit

Perseroan dengan ini menyampaikan laporan keuangan untuk periode 9 Bulan yang berakhir pada 30/09/2017 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 Taman Impian Jaya Ancol	Pariwisata	Jakarta	1972	Aktif	1.440.555.603.857	PENUH	IDR	99.99
2	PT Seabreez Indonesia	Pariwisata, Perdagangan & Jasa	Jakarta	1972	Aktif	27.224.519.683	PENUH	IDR	95.59
3	PT Jaya Ancol	Pariwisata	Jakarta	2009	Aktif	199.950.513.424	PENUH	IDR	100.0
4	PT Sarana Tirta Utama	Jasa, Penjernihan air bersih, limbah, penyaluran air bersih, & pendistribusian air bersih	Jakarta	2010	Aktif	40.650.607.194	PENUH	IDR	65.0
5	PT Jaya Ancol Pratama Tol	Pemb Tol & Jasa	Jakarta	2011	Aktif	323.112.305.093	PENUH	IDR	60.0
6	PT Taman Impian	Parawisata	Jakarta	2012	Aktif	8.459.256.042	PENUH	IDR	100.0
7	PT Genggam Anugerah Lumbung Kuliner	Restoran	Jakarta	2012	Aktif	385.916.672	PENUH	IDR	100.0

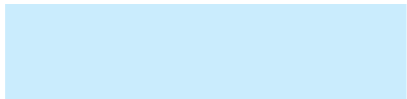
Dokumen ini merupakan dokumen resmi Pembangunan Jaya Ancol Tbk yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik.

Pembangunan Jaya Ancol Tbk bertanggung jawab penuh atas informasi tertera di dalam dokumen ini.

[1000000] General information

Informasi umum		General information	
30 September 2017			
Nama entitas	Pembangunan Jaya Ancol 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	PJAA	Entity code	
Nomor identifikasi entitas	AA441	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 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 III / Third Quarter	Period of financial statements submissions	
Tanggal awal periode berjalan	January 01, 2017	Current period start date	
Tanggal akhir periode berjalan	September 30, 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	September 30, 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>30 September 2017</u>	<u>31 December 2016</u>	Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	428,971,832,192	753,938,901,799	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	102,132,265,057	112,463,193,710	Trade receivables third parties
Piutang lainnya			Other receivables
Piutang lainnya pihak ketiga	11,139,937,240	12,435,204,727	Other receivables third parties
Persediaan lancar			Current inventories
Persediaan lancar lainnya	8,601,736,694	9,692,442,668	Current inventories
Biaya dibayar dimuka lancar	35,749,509,213	14,673,059,050	Current prepaid expenses
Uang muka lancar			Current advances
Uang muka lancar lainnya	8,638,876,594	5,600,945,828	Other current advances
Pajak dibayar dimuka lancar	20,500,049,762	6,870,514,542	Current prepaid taxes
Jumlah aset lancar	615,734,206,752	915,674,262,324	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Piutang tidak lancar lainnya			Other non-current receivables
Piutang tidak lancar lainnya pihak ketiga	55,882,866,777	74,045,524,725	Other non-current receivables third parties
Investasi pada entitas anak, ventura bersama, dan entitas asosiasi			Investments in subsidiaries, joint ventures and associates
Investasi pada entitas asosiasi	668,681,242,130	551,289,073,117	Investments in associates
Investasi pada entitas ventura bersama	123,517,830,010	122,336,726,204	Investments in joint ventures
Aset keuangan tidak lancar			Non-current financial assets
Aset keuangan tidak lancar dimiliki hingga jatuh tempo	1,000,000,000	1,000,000,000	Non-current financial assets held-to-maturity
Aset keuangan tidak lancar lainnya	637,755,808	637,755,808	Other non-current financial assets
Aset pajak tangguhan	1,476,179,846	1,452,512,251	Deferred tax assets
Persediaan tidak lancar			Non-current inventories
Aset real estat tidak lancar	251,853,036,178	254,206,206,824	Non-current real estate assets
Properti investasi	261,176,079,717	269,636,974,851	Investment properties
Aset tetap	1,716,574,793,662	1,565,215,915,945	Property and equipment
Aset tidak lancar non-keuangan lainnya	10,833,685,799	13,056,083,185	Other non-current non-financial assets
Jumlah aset tidak lancar	3,091,633,469,927	2,852,876,772,910	Total non-current assets
Jumlah aset	3,707,367,676,679	3,768,551,035,234	Total assets
Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity

Liabilitas			Liabilities
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Utang usaha			Trade payables
Utang usaha pihak ketiga	72,758,722,773	71,271,740,615	Trade payables third parties
Utang usaha pihak berelasi	3,100,787,581	22,859,975,538	Trade payables related parties
Utang lainnya			Other payables
Utang lainnya pihak ketiga	60,356,014,035	53,269,329,208	Other payables third parties
Beban akrual jangka pendek	104,729,146,214	86,677,782,074	Current accrued expenses
Utang pajak	34,541,202,409	61,895,260,837	Taxes payable
Pendapatan diterima dimuka jangka pendek	132,539,119,600	143,208,204,434	Current unearned revenue
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	298,450,000,000	390,000,000,000	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang obligasi	199,894,551,206	199,544,769,842	Current maturities of bonds payable
Jumlah liabilitas jangka pendek	906,369,543,818	1,028,727,062,548	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	21,905,958,287	16,007,977,793	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	0	49,571,673,321	Long-term bank loans
Liabilitas jangka panjang atas utang obligasi	297,215,747,306	296,268,170,738	Long-term bonds payable
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang	429,381,782,977	446,322,576,837	Non-current unearned revenue
Uang jaminan jangka panjang	11,840,601,622	13,101,749,141	Non-current deposits
Kewajiban imbalan pasca kerja jangka panjang	83,265,508,727	90,439,335,473	Long-term post-employment benefit obligations
Jumlah liabilitas jangka panjang	843,609,598,919	911,711,483,303	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	1,749,979,142,737	1,940,438,545,851	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity
Saham biasa	400,000,000,000	400,000,000,000	Common stocks
Tambahan modal	42,790,937,230	36,709,233,000	Additional paid-in capital

disetor			
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	34,175,432,722	32,867,186,672	Appropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	1,337,276,231,361	1,228,911,314,024	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1,814,242,601,313	1,698,487,733,696	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	143,145,932,629	129,624,755,687	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	1,957,388,533,942	1,828,112,489,383	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	3,707,367,676,679	3,768,551,035,234	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	30 September 2017	30 September 2016	Statement of profit or loss and other comprehensive income
Penjualan dan pendapatan usaha	871,608,312,462	863,203,705,643	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(458,458,203,312)	(460,890,574,566)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	413,150,109,150	402,313,131,077	Total gross profit
Beban penjualan	(28,173,355,625)	(30,118,260,820)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(141,990,005,856)	(162,407,677,329)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	28,617,465,418	8,768,005,953	Finance income
Beban keuangan	(52,856,793,054)	(27,682,155,482)	Finance costs
Keuntungan (kerugian) selisih kurs mata uang asing	24,401,552	(1,228,854,249)	Gains (losses) on changes in foreign exchange rates
Bagian atas laba (rugi) entitas asosiasi yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas	18,919,466,986	2,898,237,488	Share of profit (loss) of associates accounted for using equity method
Bagian atas laba (rugi) entitas ventura bersama yang dicatat menggunakan metode ekuitas	1,181,103,806	(824,046,335)	Share of profit (loss) of joint ventures accounted for using equity method
Pendapatan lainnya	7,695,203,796	9,814,783,103	Other income
Beban lainnya	(5,916,909,488)	(15,455,825,351)	Other expenses
Keuntungan (kerugian) lainnya	(225,162,325)	65,191,076	Other gains (losses)
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	240,425,524,360	186,142,529,131	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(75,831,184,093)	(72,955,772,164)	Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	164,594,340,267	113,186,756,967	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	164,594,340,267	113,186,756,967	Total profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak			Other comprehensive income, after tax
Jumlah pendapatan komprehensif lainnya, setelah pajak	0	(10,056,455,960)	Total other comprehensive income, after tax
Jumlah laba rugi komprehensif	164,594,340,267	103,130,301,007	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	159,273,163,325	113,699,218,778	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	5,321,176,942	(512,461,811)	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	159,273,163,325	103,611,267,294	Comprehensive income attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	5,321,176,942	(480,966,287)	Comprehensive income attributable to non-controlling interests
Laba (rugi) per saham			Earnings (loss) per share
Laba per saham dasar			Basic earnings per share

diatribusikan kepada pemilik entitas induk			attributable to equity owners of the parent entity
Laba (rugi) per saham dasar dari operasi yang dilanjutkan	100	71	Basic earnings (loss) per share from continuing operations

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

30 September 2017

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	400,000,000,000	36,709,233,000	32,867,186,672	1,228,911,314,024	1,698,487,733,696	129,624,755,687	1,828,112,489,383	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	400,000,000,000	36,709,233,000	32,867,186,672	1,228,911,314,024	1,698,487,733,696	129,624,755,687	1,828,112,489,383	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)				159,273,163,325	159,273,163,325	5,321,176,942	164,594,340,267	Profit (loss)
Pembentukan cadangan umum			1,308,246,050	(1,308,246,050)				Allocation for general reserves
Distribusi dividen kas				(49,599,999,938)	(49,599,999,938)		(49,599,999,938)	Distributions of cash dividends
Setoran modal dari kepentingan non-pengendali						8,200,000,000	8,200,000,000	Stock subscription from non-controlling interests
Dampak penerapan PSAK No. 70 atas aset pengampunan pajak		6,081,704,230			6,081,704,230		6,081,704,230	Impact of PSAK No. 70 adoption on tax amnesty assets
Posisi ekuitas, akhir periode	400,000,000,000	42,790,937,230	34,175,432,722	1,337,276,231,361	1,814,242,601,313	143,145,932,629	1,957,388,533,942	Equity position, end of the period

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

30 September 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	400,000,000,000	36,709,233,000	29,958,580,955	1,215,339,881,122	1,682,007,695,077	106,530,066,274	1,788,537,761,351	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	400,000,000,000	36,709,233,000	29,958,580,955	1,215,339,881,122	1,682,007,695,077	106,530,066,274	1,788,537,761,351	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)				113,699,218,778	113,699,218,778	(512,461,811)	113,186,756,967	Profit (loss)
Pendapatan komprehensif lainnya				(10,087,951,484)	(10,087,951,484)	31,495,524	(10,056,455,960)	Other comprehensive income
Pembentukan cadangan umum			2,908,605,717	(2,908,605,717)				Allocation for general reserves
Distribusi dividen kas				(110,399,999,862)	(110,399,999,862)		(110,399,999,862)	Distributions of cash dividends
Transaksi ekuitas lainnya						(5,707,705)	(5,707,705)	Other equity transactions
Posisi ekuitas, akhir periode	400,000,000,000	36,709,233,000	32,867,186,672	1,205,642,542,837	1,675,218,962,509	106,043,392,282	1,781,262,354,791	Equity position, end of the period

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

Laporan arus kas			Statement of cash flows
	30 September 2017	30 September 2016	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari aktivitas operasi			Cash receipts from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	923,915,987,814	924,062,826,495	Receipts from customers
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran kepada pemasok atas barang dan jasa	(566,992,583,134)	(494,254,181,134)	Payments to suppliers for goods and services
Pembayaran gaji dan tunjangan	(84,883,165,295)	(119,960,639,979)	Payments for salaries and allowances
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	272,040,239,385	309,848,005,382	Cash generated from (used in) operations
Penerimaan bunga dari aktivitas operasi	28,617,465,418	8,768,005,953	Interests received from operating activities
Pembayaran bunga dari aktivitas operasi	(52,856,793,054)	(27,682,155,482)	Interests paid from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(110,940,465,595)	(53,592,573,547)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Penerimaan (pengeluaran) kas lainnya dari aktivitas operasi	28,267,722		Other cash inflows (outflows) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	136,888,713,876	237,341,282,306	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	255,150,000	656,263,993	Proceeds from disposal of property and equipment
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(175,778,088,688)	(149,084,494,724)	Payments for acquisition of property and equipment
Pencairan (penempatan) investasi jangka pendek	(98,472,727,028)	(101,750,000,000)	Withdrawal (placement) of short-term investments
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(273,995,665,716)	(250,178,230,731)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan pinjaman bank	0	300,000,000,000	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman bank	(140,000,000,000)	(55,000,000,000)	Payments of bank loans
Penerimaan dari penerbitan obligasi konversi	0	300,000,000,000	Proceeds from convertible bonds issuance
Pembayaran dividen dari aktivitas pendanaan	(47,867,708,570)	(110,399,999,862)	Dividends paid from financing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	(187,867,708,570)	434,600,000,138	Total net cash flows received from (used in) financing activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(324,974,660,410)	421,763,051,713	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, awal periode	753,938,901,799	309,941,964,897	Cash and cash equivalents cash flows, beginning of the period

Efek perubahan nilai kurs pada kas dan setara kas	7,590,803	(652,801,785)	Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	428,971,832,192	731,052,214,825	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period