

Uraian Analisis dan Pembahasan Manajemen mengenai kinerja keuangan ini didasarkan atas data-data keuangan PT Lippo Karawaci Tbk yang disajikan sesuai dengan kaidah yang tertuang dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Indonesia. Seluruh materi tinjauan keuangan ini disusun berdasarkan pada Laporan Keuangan Konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 dan 31 Desember 2015. Prosentase pertumbuhan dihitung menggunakan angka full rupiah.

This Management Analysis and Discussion of financial performance refers to the financial data of PT Lippo Karawaci Tbk presented according to the principles outlined in the Standard of Financial Accounting Statements (SFAS) applicable in Indonesia. All materials in this financial review is presented in accordance with Consolidated Financial Statements for years ended 31 December 2016 and 31 December 2015. Percentage of growth was calculate using amount in full rupiah.

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

(Dalam Rp Miliar | In Billion Rp)

Aset Lancar Current Assets	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Kas dan Setara Kas Cash and Cash Equivalents	3,250	1,839	76.68
Piutang Usaha Trade Account Receivable	1,822	1,435	27.07
Aset Keuangan Tersedia untuk Dijual Available-for-Sale Financial Assets	6,275	5,869	6.92
Aset Keuangan Lancar lainnya Other Current Financial Assets	1,961	2,928	-33.04
Persediaan Inventories	23,370	20,459	14.23
Aset Lancar Lainnya Other Current Assets	775	1,047	-25.98
Jumlah Aset Lancar Total Current Assets	37,453	33,577	11.55

Aset Tidak Lancar Non-Current Assets	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Piutang Pihak Berelasi Non Usaha Due From Related Parties Non Trade	45	37	21.39
Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya Other Non-Current Financial Assets	796	754	5.48
Tanah untuk Pengembangan Land for Development	1,299	1,370	-5.16
Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama Investment in Associates and Joint Ventures	507	385	31.60
Properti Investasi Investment Properties	625	417	49.91
Aset Tetap Property & Equipment	2,902	2,732	6.25
Uang muka Advances	1,291	1,430	-9.69
Aset Non Keuangan Tidak Lancar lainnya Other Non-Current non Financial Assets	72	43	67.75
Aset Tidak Lancar Lainnya Other Non-Current Assets	613	582	5.30
Jumlah Aset Tidak Lancar Total Non-Current Assets	8,150	7,750	5.17
Jumlah Aset Total assets	45,604	41,327	10.35

Tinjauan Keuangan Financial Review

Jumlah Aset

Perseroan berhasil mencatatkan peningkatan aset sepanjang tahun 2016 sebesar 10,3% year to date (ytd) menjadi Rp45,60 triliun. Peningkatan aset ini ditopang oleh kenaikan aset lancar dan aset tidak lancar.

Aset Lancar

Pertumbuhan aset lancar menjadi Rp37,45 triliun yang dikontribusi oleh kas dan setara kas dan persediaan. Kas dan Setara Kas naik sebesar 76,68% menjadi Rp3,25 triliun.

Persediaan meningkat sebesar 14,23% terutama disebabkan kenaikan tanah dalam pematangan di segmen bisnis urban development dan *large scale integrated*. Seluruh Persediaan, aset tetap serta properti investasi telah diasuransikan dengan nilai yang dianggap memadai untuk menutup kerugian bila terjadi risiko.

Aset Tidak Lancar

Pos Aset tidak lancar meningkat sebesar 5,17% menjadi Rp8,15 triliun. Pertumbuhan terjadi pada aset properti investasi dan aset tetap. Selain itu, investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama juga meningkat sebesar 32%. Peningkatan investasi pada entitas asosiasi terkait dengan pembelian 50% kepemilikan saham di PT Sahid Cikarang International dengan harga perolehan sebesar Rp100 miliar. Selain itu, terkait kerjasama entitas anak dengan First Myanmar Investment dalam Yoma Siloam Hospital Pun Hlaing.

Perseroan memiliki Tanah untuk Pengembangan seluas 6,2 juta m2 dengan nilai sebesar Rp1,3 triliun. Tanah ini tersebar di tiga provinsi yaitu Jawa Barat, Banten, dan Sulawesi Selatan, dimananya seluruhnya telah memiliki izin lokasi dari Gubernur setempat. Perseroan akan mengkapitalisasi tanah-tanah tersebut untuk mendukung pengembangan bisnis.

Total Assets

In 2016, the Company successfully posted asset growth of 10.3% year to date to Rp45.60 trillion. Growth in asset was contributed by increase in current and non-current assets.

Current Assets

Current assets grew to Rp37.45 trillion, contributed by cash and cash equivalents, and inventory. Cash and Cash Equivalents rose by 76.68% to Rp3.25 trillion.

Inventories grew by 14.23%, mainly due to increase in land under development in urban development business segments and large scale integrated. All inventories, fixed assets, and investment properties had been insured with a value deemed sufficient to compensate for risk occurred.

Non-Current Assets

Non-current assets rose by 5.17% to Rp8.15 trillion. Growth could be seen in investments property assets and property and equipment. In addition, investment in joint ventures and associates increased by 32%. Increase in investments in associates was attributed for acquiring 50% shares ownership in PT Sahid Cikarang International with acquisition cost of Rp100 billion as well as the Company's subsidiary cooperation with First Myanmar Investment in Yoma Siloam Hospital Pun Hlaing project.

The Company owns Land for Development of 6.2 million sqm and a value of Rp1.3 trillion. The land is spread between three provinces of West Java, Banten, and South Sulawesi and the Company had obtained permits for the entire land from the respective Governors. The Company plans to capitalize the land to support business development.

LIABILITAS

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

Liabilitas Jangka Pendek Current Liabilities	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Utang Usaha-Pihak ketiga Trade Accounts Payable-Third Parties	818	783	4.55
Beban Akrua Accrued Expenses	1,290	1,007	28.17
Utang Bank Jangka Pendek Short-Term Bank Loans	1,333	962	38.51
Bagian Lancar atas Liabilitas Jangka Panjang Current Portion of Long-Term Obligation	76	48	56.62
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya Other Current Financial Liabilities	338	340	-0.61
Uang Muka Pelanggan Advances from Customers	2,119	863	145.50
Liabilitas Jangka Pendek lainnya Other Current Liabilities	892	854	4.52
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek Total Current Liabilities	6,866	4,857	41.37

Liabilitas Jangka Panjang Non-Current Liabilities	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Utang Bank Jangka Panjang Long-Term Bank Loans	1,463	472	210.18
Utang Obligasi Bonds Payable	10,686	10,883	-1.81
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang lainnya Other Non-Current Financial Liabilities	109	85	27.06
Liabilitas Imbalan Pascakerja Post-Employment Benefits Liabilities	303	311	-2.62
Uang Muka Pelanggan Advances from Customers	2,529	4,349	-41.84
Laba Ditangguhkan atas transaksi Jual Dan Sewa Balik Deferred Gain on Sale and Leaseback Transactions	1,012	1,047	-3.30
Liabilitas Jangka Panjang lainnya Other Non Current Liabilities	560	406	37.83
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang Total Non-Current Liabilities	16,662	17,553	-5.07
Jumlah Liabilitas Total Liabilities	23,529	22,410	4.99

Jumlah Liabilitas

Jumlah liabilitas meningkat sebesar 4,99% menjadi Rp23,53 triliun karena naiknya liabilitas jangka pendek sebesar 41,37%. Sementara liabilitas jangka panjang menurun sebesar 5,07%.

Liabilitas Jangka Pendek

Peningkatan liabilitas jangka pendek terutama terjadi karena naiknya uang muka pelanggan sebesar Rp1,25 triliun dan beban akrual sebesar Rp283 miliar.

Sementara peningkatan utang bank jangka pendek di antaranya diperoleh dari pinjaman Deutsche Bank AG Cabang Singapura dan UBS AG Cabang Singapura berupa kredit modal kerja sebesar maksimum USD50 juta pada tanggal 18 Juli 2016. Per 31 Desember 2016, saldo terutang fasilitas ini adalah sebesar USD50 juta atau ekuivalen dengan Rp671,80 milyar.

Total Liabilities

Total liabilities increased by 4.99% to Rp23.53 trillion due to increase in current liabilities of 41.37%, while non-current liabilities decreased by 5.07%.

Current Liabilities

Increase in current liabilities was primarily due to increase in advances from customer amounting to Rp1.25 trillion and accrued expenses amounting to Rp283 billion.

Short-term bank loans increased due to loans among others from the Deutsche Bank AG Singapore branch and UBS AG Singapore branch. The loans were working capital loan in the amount of USD50 million at maximum at 18 July 2016. As of 31 December 2016, the balance of payables stood at USD50 million or equivalent Rp671.80 billion.

Tinjauan Keuangan Financial Review

Liabilitas Jangka Panjang

Penurunan liabilitas jangka panjang terutama disebabkan menurunnya uang muka pelanggan.

Non-Current Liabilities

Non-Current liabilities decreased mainly due to decrease in advances from customers.

EKUITAS

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

Ekuitas Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk Equity Attributable to Owner of the Parent	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Modal Saham - nilai nominal Rp 100 per saham Capital Stock – Par Value Rp 100 per stock			
Modal Dasar - 64.000.000.000 saham Authorized Capital – 64,000,000,000 shares			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - Issued and Fully Paid - 23.077.689.619 saham 23,077,689,619 shares	2,308	2,308	0.00
Tambahan Modal Disetor Additional Paid in Capital	4,081	4,063	0.43
Selisih Transaksi Pihak Non Pengendali Difference in Transaction with Non- Controlling Interest	2,506	1,551	61.56
Komponen Ekuitas lainnya Other Equity Components	1,110	1,105	0.53
Saham Treasuri Treasury Stock	(216)	(216)	0.00
Saldo Laba Retained Earnings	7,945	7,101	11.88
Penghasilan Komprehensif Lain Other Comprehensive Income	838	482	73.89
Jumlah Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk Total Equity Attributable to Owner of the Parent	18,572	16,394	13.29
Kepentingan Non Pengendali Non-Controlling Interest	3,503	2,523	38.85
Jumlah Ekuitas Total Equity	22,075	18,917	16.70
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas Total Liabilities and Equity	45,604	41,327	10.35

Ekuitas Perseroan komponennya terdiri dari Modal Saham, Tambahan Modal Disetor, Saldo Laba, Komponen Ekuitas Lainnya, dan Penghasilan Komprehensif Lain. Total ekuitas meningkat sebesar 16,70% dari Rp18,92 triliun menjadi Rp22,07 triliun. Peningkatan ini terutama bersumber dari pos Saldo Laba yang berkontribusi sebesar 36% terhadap total ekuitas.

- Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan No. 55 tanggal 24 Maret 2016

The Company's equity consists of Capital Stock, Additional Paid-In Capital, Retained Earnings, Other Equity Components, and Other Comprehensive Income. Total equity increased by 16.70% from Rp18.92 trillion to Rp22.07 trillion. The growth mainly derived from Retained Earnings that contributed 36% to total equity.

- Pursuant to the Minutes of Annual General Meeting of Shareholders No. 55 dated 24 March 2016, the

Pemegang Saham Perusahaan menyetujui antara lain, penyisihan tambahan dana cadangan sebesar Rp1 miliar dari saldo laba tahun 2015.

Company's shareholders approved among others additional provisioning for fund reserves in the amount of Rp1 billion from 2015 retained earnings.

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN

CONSOLIDATION STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

Keterangan Description	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Pendapatan Revenues	10,538	8,910	18.27
Laba Kotor Gross Profit	4,517	4,119	9.68
Laba Usaha Operating Profit	1,746	1,727	1.08
Laba sebelum pajak Profit before tax	1,558	1,285	21.24
Laba Tahun Berjalan Profit for the Year	1,227	1,024	19.85
Laba bersih yang dapat diatribusikan Profit attributable to kepada pemilik entitas induk owner of the parent	882	535	64.82
Laba bersih per saham dasar (dalam Rupiah penuh) Earnings per share (in full Rupiah)	38.75	23.51	64.82

Pendapatan Usaha

Perseroan membukukan Pendapatan usaha sebesar Rp10,54 triliun, naik 18,27% year on year (yoy). Perseroan secara konsisten menerapkan strategi *recycling capital* melalui penjualan aset (*asset light*) dan *recurring business*. Kombinasi ini mampu menjaga kinerja pendapatan tetap baik meski kondisi pasar properti tengah mengalami tekanan. Pada tahun 2016, pendapatan dari *recurring business* mencapai 64% dari total pendapatan, terutama berasal dari pendapatan divisi *healthcare* (Siloam Hospitals).

Penerapan strategi *asset light* ditunjukkan dari keberhasilan Perseroan menjual Lippo Mal Kuta ke LMIR Trust pada tanggal 29 Desember 2016. Penjualan ini sangat membantu dalam menjaga kinerja usaha Perseroan.

Revenues

The Company posted revenues in the amount of Rp10.54 trillion, up 18.27% year-on-year. The Company had been consistent in applying capital recycling strategy through asset disposal (*asset light*) and *recurring business*. The combinations were able to maintain the performance of revenues despite the pressure endured by the property market. In 2016, revenues from *recurring business* accounted for 64% of total revenues, primarily contributed by *healthcare* division (Siloam Hospitals).

Asset light strategy implementation was evident from the Company's successful sale of Lippo Mal Kuta to LMIR Trust on 29 December 2016. The sale significantly contributed to maintaining the Company's performance.

Pendapatan (dengan asset light)

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

Pendapatan Revenues	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Urban Development	2,532	2,630	-3.71
Large Scale	1,253	773	61.95
Retail Malls	353	240	46.96
Healthcare	5,168	4,144	24.72
Hotel & Hospitality	853	785	8.60
Fee Based Income	379	337	12.28
Jumlah Pendapatan Total Revenues	10,538	8,910	18.27

Revenues (with asset light)

Pendapatan (tanpa asset light)

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

Pendapatan Revenues	2016	2015	Pertumbuhan Growth (%)
Urban Development	1,770	2,630	-32.68
Large Scale	1,253	773	61.95
Retail Malls	353	240	46.96
Healthcare	5,168	4,144	24.72
Hotel & Hospitality	853	785	8.60
Fee Based Income	379	337	12.28
Jumlah Pendapatan Total Revenues	9,776	8,910	9.72

Revenues (without asset light)

Beban Pokok Pendapatan

Tercatat sebesar Rp6,02 triliun yang terutama disebabkan kenaikan beban di segmen healthcare sebesar Rp679 miliar. Hal ini sehubungan dengan baru beroperasinya tiga rumah sakit Siloam Hospitals pada tahun 2016.

Cost of Revenues

Cost of revenues stood at Rp6.02 trillion, mainly due to increase in expenses in the healthcare segment by the amount of Rp679 billion. Expenses increased following the commencement of operations of three new Siloam Hospitals' branches in 2016.

Laba Kotor

Perseroan membukukan laba kotor sebesar Rp4,52 triliun, naik 9,68% dibanding tahun 2015 yang mencapai Rp4,12 triliun.

Gross Profit

The Company's booked gross profit in the amount of Rp4.52 trillion, increased by 9.68% compared to 2015 at Rp4.12 trillion

Beban Usaha

Tercatat meningkat sebesar 15,89% yoy, dari Rp2,39 triliun menjadi Rp2,77 triliun. Kenaikan beban usaha terkait dengan meningkatnya beban umum dan administrasi sebesar 19,77%. Kenaikan beban umum dan administrasi terutama ditimbulkan dari meningkatnya biaya sewa dari Rp90,43 miliar menjadi Rp274,45 miliar.

Laba Usaha

Laba usaha naik sebesar 1,08% yoy, dari Rp1,73 triliun menjadi Rp1,75 triliun.

Laba per Saham Dasar

Nilai Laba per Saham Dasar diperoleh dari perbandingan antara Laba Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Entitas Induk dengan Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham Biasa. Laba Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Entitas Induk sebesar Rp882,41 miliar dan Jumlah Rata-rata Tertimbang Saham Biasa sebesar 22,77 miliar lembar. Sehingga Laba per Saham Dasar sebesar Rp38,75 naik dari tahun 2015 yang sebesar Rp23,51.

PROFITABILITAS

Rasio profitabilitas adalah kemampuan perusahaan untuk menghasilkan keuntungan dan nilai bagi pemegang saham dengan sumber daya yang tersedia. Tercatat margin laba kotor sebesar 42,87%, turun dari tahun 2015 yang sebesar 46,22%.

Operating Expenses

Operating expenses rose by 15.89% year-on-year from Rp2.39 trillion to Rp2.77 trillion. Increase in operating expenses was contributed by increase in general and administrative expenses by 19.77%. Increased in general and administrative expenses was mainly due to increase in rental fees from Rp90.43 billion to Rp274.45 billion.

Profit from Operations

Profit from Operations increased by 1.08% year-on-year from Rp1.73 trillion to Rp1.75 trillion.

Earnings per Share

The value of earnings per share was calculated by dividing Profit Attributable to Owner of the Parent to Weighted Average of Common Stocks, which stood at Rp882.41 billion and 22.77 billion shares, respectively. Earnings per share stood at Rp38.75, or up from Rp23.51 in 2015.

PROFITABILITY

Profitability ratio represent the Company's ability to generate profits and value for shareholders from its available resources. Gross profit margin at 42.87% represented a decrease year-to-date from 2015 by 46.22%.

Rasio Profitabilitas Profitability ratio	2016	2015
Laba kotor terhadap pendapatan (%) Gross profit to revenue (%)	42.87	46.22
Laba usaha terhadap pendapatan (%) Operating profit to revenue (%)	16.57	19.39
Laba bersih terhadap pendapatan (%) Net profit to revenue (%)	8.37	6.01
Laba bersih terhadap jumlah aset (%) Return on asset (%)	1.93	1.30
Laba bersih terhadap jumlah ekuitas (%) Return on equity (%)	4.75	3.27

LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

Laporan Arus Kas Konsolidasian Consolidated Statements of Cash Flows	2016	2015	Pertumbuhan growth (%)
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Net cash flows used in operating activities	(559)	(2,835)	80.28
Arus Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas investasi Net cash flows provided by investing activities	630	329	91.32
Arus Kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Net cash flows provided by financing activities	1,351	753	79.27
Kenaikan/(penurunan) bersih kas dan setara kas Increase/(decrease) of cash and cash equivalents-net	1,422	(1,753)	181.11
Kas dan setara kas pada awal tahun Cash and cash equivalents at beginning of year	1,839	3,583	-48.66
Dampak kurs atas kas dan setara kas Effect of foreign exchange on cash and cash equivalents	-11	9	-220.75
Kas dan setara kas pada akhir tahun Cash and cash equivalents at end of year	3,250	1,839	76.68

Arus Kas yang digunakan untuk Aktivitas Operasi

Perseroan mencatatkan kenaikan pada arus kas yang digunakan untuk aktivitas operasi sebesar 80,28%, terutama karena naiknya penerimaan dari pelanggan dari Rp8,64 triliun menjadi Rp10,08 triliun pada tahun 2016. Perusahaan juga menerapkan kebijaksanaan efisiensi sehingga pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga menurun dibanding tahun 2015.

Cash flows from Operating Activities

The Company posted increase in cash flows from operating activities by 80.28% year-to-date, mainly due to increase in collections from customers from Rp8.64 trillion to Rp10.08 trillion in 2016. The Company also underwent efficiency policy hence the supplier and third party payables decreased compared to 2015.

Arus Kas yang diperoleh dari Aktivitas Investasi

Terjadi peningkatan dalam arus kas yang diperoleh dari investasi sebesar 91,32%, dari Rp329,08 miliar menjadi Rp629,58 miliar. Hal ini terutama karena berkurangnya penempatan investasi dibanding dengan tahun 2015 dan pelepasan aset mal Kuta ke LMIRT.

Cash Flows from Investing Activities

There was a 91.32% increase in cash flows from investing activities from Rp329.08 billion to Rp629.58 billion. These were mainly due to decreased in placement of investments compared to 2015 and selling of Kuta mall asset to LMIRT.

Arus Kas yang diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Tercatat meningkat sebesar 79,27%, dari Rp753,47 miliar menjadi Rp1,35 triliun karena adanya penerimaan dari hasil penambahan setoran modal entitas anak melalui hak memesan efek terlebih dahulu dan penambahan pinjaman bank jangka panjang.

Cash Flows from Financing Activities

Cash flows from financing activities rose by 79.27% from Rp753.47 billion to Rp1.35 trillion due to proceeds from capital stock of subsidiaries through preemptive right issue and additional long term bank loans.

Rasio Solvabilitas

Rasio keuangan pokok yang digunakan sebagai ukuran likuiditas yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi seluruh kewajibannya mencakup antara lain rasio utang terhadap ekuitas, rasio utang terhadap aset, aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek dan jumlah aset terhadap jumlah liabilitas. Oleh karenanya, Perseroan berupaya menjaga stabilitas sumber-sumber likuiditas yang meliputi: kas yang diperoleh dari kegiatan operasional dan dana hasil penawaran umum, serta pinjaman jangka panjang dan jangka pendek.

Rasio Likuiditas, Solvabilitas dan Utang Liquidity, solvency, and debt ratio	2016	2015
Aset lancar terhadap liabilitas jangka pendek (x) Current Assets to Current Liabilities (x)	5.45	6.91
Jumlah aset terhadap jumlah liabilitas (x) Total Asset to Total Liabilities (x)	1.94	1.84
Jumlah pinjaman terhadap jumlah aset (x) Debt to Asset (x)	0.30	0.30
Jumlah pinjaman terhadap jumlah ekuitas (x) Debt to Equity (x)	0.74	0.75

Rasio likuiditas pada tahun 2016, yaitu rasio lancar, yang menunjukkan kemampuan memenuhi kewajiban jangka pendek adalah sebesar 5,45x, turun dibanding tahun 2015 sebesar 6,91x. Meski mengalami penurunan, namun rasio lancar masih positif, sehingga Perseroan cukup likuid.

Rasio utang, yang menunjukkan proporsi liabilitas dalam membiayai aset adalah sebesar 0,30x, stabil dari tahun 2015 sebesar 0,30x. Hal ini menandakan upaya efisiensi Perseroan untuk menjaga komposisi liabilitas terhadap aset berhasil.

Rasio solvabilitas yaitu kemampuan dalam membayar utang yang salah satunya diukur dari total utang terhadap ekuitas (*Debt to Equity Ratio* atau DER) sebesar 0,74x, turun dari tahun 2015 sebesar 0,75x. Ini mengkonfirmasi bahwa ketergantungan modal terhadap utang semakin menurun, sehingga strategi efisiensi yang dilakukan Perseroan bisa dikatakan cukup berhasil.

Dengan ketiga rasio yang telah diungkap menunjukkan Perseroan memiliki kemampuan yang solid untuk memenuhi kewajiban jangka pendeknya.

Solvency Ratio

The primary financial ratios used to indicate the level of liquidity that measures a company's ability in meeting all of its obligations among others are debt to equity ratio, debt to asset ratio, current assets to current liabilities ratio, and total assets to total liabilities. The Company strived to maintain the stability of its liquidity sources: cash from operating activities, proceeds from public offering, and long-term and short-term loans.

Liquidity ratio in 2016, i.e. current ratio, showed the Company's ability to meet its short-term obligations and stood at 5.45x, stable from 6.91x in 2015. Despite the decrease, the current ratio position still indicated a positive condition and that the Company was liquid.

Debt ratio, which showed the proportion of liabilities in financing the Company's assets stood at 0.30x, stable from 0.30x in 2015, which indicated that the Company's efficiency efforts succeeded in stabilising liability composition to assets.

Solvency ratio, which indicates the ability of meeting liabilities, is measured among others from debt to equity ratio (DER). Stood at 0.74x in 2016, DER decreased from 0.75x in 2015. The decrease confirmed that dependency on debt as source of capital had lowered, which indicated successful efficiency strategy implementation by the Company.

The three ratios showed that the Company was able to meet all of its short-term liabilities.

PIUTANG USAHA

(Dalam Rp Miliar) | (In billion Rp)

Klasifikasi Classification	2016	2015
Belum jatuh tempo Not yet due	1,164	996
Jatuh tempo Matured:		
0-90 hari 0-90 days	293	223
91-180 hari 91-180 days	90	54
> 181 hari > 181 days	275	161
Jumlah piutang usaha Total account receivables	1,822	1,434

Piutang yang belum jatuh tempo sepanjang tahun 2016 sebesar 64%, sedikit lebih rendah dari tahun 2015 sebesar 69%. Meski turun namun bisa dikatakan kondisi ini tidak berdampak signifikan terhadap likuiditas piutang. Selain itu, perseroan juga telah melakukan cadangan penurunan nilai piutang yang dinilai cukup untuk mengantisipasi jika terjadi kegagalan pembayaran piutang yang telah melebihi jatuh tempo.

ACCOUNT RECEIVABLES

Non-matured receivables in 2016 stood at 64% or slightly lower from 2015 position of 69%. However, the decrease did not have significant impacts on receivables liquidity. In addition, the Company had provisioned sufficient amount for impairment losses of receivables if losses incurred due to overdue receivables.

STRUKTUR PERMODALAN DAN KEBIJAKAN STRUKTUR MODAL

Struktur Modal

Perseroan memiliki struktur modal pada tahun 2016 dengan komposisi liabilitas sebesar 52%, lebih rendah dibanding tahun 2015 sebesar 54%. Sedangkan jumlah ekuitas meningkat dari 46% menjadi 48%. Kondisi ini sejalan dengan kebijakan efisiensi biaya, termasuk dalam permodalan.

Struktur modal Perseroan tahun 2016 sebagai berikut:

Komponen Component	2016	%	2015	%
Liabilitas jangka pendek Current liabilities	6,867	29	4,857	22
Liabilitas jangka panjang Non-current liabilities	16,662	71	17,553	78
Jumlah liabilitas Total liabilities	23,529	52	22,410	54
Jumlah ekuitas Total equity	22,075	48	18,917	46
Jumlah liabilitas & ekuitas Total liability and equity	45,604	100	41,327	100

CAPITAL STRUCTURE AND CAPITAL STRUCTURE POLICY

Capital Structure

Liabilities in the Company's capital structure in 2016 stood at 52% or lower compared to 54% in 2015, while equity rose from 46% to 48%. These positions were in line with cost efficiency policy, which included capital.

Capital structure 2016:

Kebijakan Struktur Modal

Dalam mengelola permodalan, Perseroan berorientasi untuk menjaga kelangsungan usaha Perusahaan, memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Perusahaan secara rutin menelaah dan mengelola struktur permodalan untuk memastikan struktur modal dan hasil pengembalian ke pemegang saham yang optimal, dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal Perusahaan, profitabilitas masa sekarang dan yang akan datang, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal dan proyeksi peluang investasi yang strategis.

INVESTASI BARANG MODAL, KOMITMEN BELANJA MODAL, DAN KOMITMEN LAINNYA

Pada tahun 2016, perseroan mengalokasikan capex (*committed*) atau dana yang diperoleh dari *pre-sales* untuk pembangunan sebesar Rp2 triliun. Sedangkan *uncommitted capex* sebesar Rp800 miliar. Alokasi capex ini sudah terealisasi sebesar 92,86%.

Perusahaan mengadakan perjanjian dengan beberapa kontraktor untuk pengembangan proyek. Jumlah perjanjian kontrak pada 31 Desember 2016 sebesar Rp11,95 triliun serta yang belum direalisasi adalah sebesar Rp2,14 triliun. Pada tahun 2015 sebesar Rp10,97 triliun serta yang belum direalisasi adalah sebesar Rp1,66 triliun.

- Pada tanggal 6 Juni 2016, Perusahaan mengadakan transaksi *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan BNP, cabang Paris, sebesar USD100 juta untuk harga *strike* Rp13.500 - Rp14.000 dengan *Premium Rate* sebesar 0,490% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayarkan setiap tanggal 11 April dan 11 Oktober. Tanggal pengakhiran adalah tanggal 11 April 2022. Nilai wajar instrumen derivatif ini pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar USD1,65 juta (ekuivalen Rp22,15 miliar).
- Pada tanggal 6 Juni 2016, Perusahaan mengadakan transaksi *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan MS, cabang Inggris, sebesar USD50,000,000 untuk harga *strike* Rp13.500 - Rp14.000 dengan *Premium Rate* sebesar 0,480% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayarkan setiap tanggal 11

Capital Structure Policy

In managing its capital, the Company's objectives were to safeguard the Company's ability as a going concern, maximizing returns to shareholders and other stakeholders, and maintaining optimum capital structure to reduce cost of capital.

The Company regularly reviews and manages the capital structure to ensure that the return to stockholders is optimal, by considering the capital needs in the future and the Company's capital efficiency, profitability in the present and the future, projected operating cash flows, projected capital expenditures and projected opportunities of strategic investment.

INVESTMENT EXPENDITURES, CAPITAL EXPENDITURE COMMITMENTS, AND OTHER COMMITMENTS

In the 2016, the Company allocated capital expenditures (*committed*) or proceeds from *pre-sales* for construction in the amount of Rp2 trillion and *uncommitted capital expenditures* in the amount of Rp800 billion. Realization of the allocated capex had reached 92.86%.

Company entered into agreements with several contractors for project development. As at 31 December 2016, the value of contracts stood at Rp11.95 trillion with Rp2.14 trillion of unrealized value. In 2015, the value of contracts stood at Rp10.97 trillion with Rp1.66 trillion of unrealized value.

- On June 6, 2016, the Company entered into *Non-Deliverable USD Call Spread Option* transaction with BNP, Paris branch, amounting to USD100,000,000 for strike prices of Rp13,500 – Rp14,000 with an annual premium rate of 0.490%. Premium will be paid every April 11 and October 11. This transaction will due on April 11, 2022. As of December 31, 2016, the fair value of this transaction amounted to USD1.65 million (equivalent Rp22.15 billion).
- On June 6, 2016, the Company entered into *Non-Deliverable USD Call Spread Option* transaction with MS, United Kingdom branch, amounting to USD50,000,000 for strike prices of Rp13,500 –

Tinjauan Keuangan Financial Review

- April dan 11 Oktober. Tanggal pengakhiran adalah tanggal 11 April 2022. Nilai wajar instrumen derivatif ini pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar USD738.479 (ekuivalen Rp9,92 miliar).
- Pada tanggal 16 Agustus 2016, Perusahaan mengadakan transaksi *Non Deliverable USD Call Spread Option* dengan J P Morgan Chase Bank, cabang Singapura, sebesar USD10 juta untuk harga *strike* Rp11.500 – Rp14.000 dengan *Premium Rate* sebesar 2,3% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayarkan setiap tanggal 11 April dan 11 Oktober. Tanggal pengakhiran adalah tanggal 11 April 2022. Nilai wajar instrumen derivatif ini pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar USD507.133 (ekuivalen Rp6,81 miliar).
 - Pada 7 Nopember 2016, Perusahaan mengadakan transaksi *Non-Deliverable USD Call Spread Option* dengan BNP, cabang Paris, sebesar USD22.000.000 untuk harga *strike* Rp11.500 - Rp14.500 (dalam Rupiah penuh) dengan *premium rate* sebesar 1,350% per tahun dari nilai transaksi. Beban premi dibayarkan setiap tanggal 30 April dan 31 Oktober. Tanggal pengakhiran adalah tanggal 31 Oktober 2026. Nilai wajar instrumen derivatif ini pada tanggal 31 Desember 2016 adalah sebesar USD800,153 (ekuivalen Rp10,75 miliar).
 - Pada tanggal 8 Januari 2016, PT Pamor Paramita Utama, entitas anak, menandatangani perjanjian jual beli bersyarat Lippo Mall Kuta (Bali) kepada Lippo Mall Indonesia Retail Trust (LMIRT), dengan harga pengalihan sebesar Rp800 miliar. Perjanjian ini sudah terealisasi pada 29 Desember 2016.
 - Berdasarkan Akta Jual Beli No. 368/2016 pada tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat dihadapan Theresia Dewi Koroh Dimu S.H.,MKn, Notaris di Manggarai Barat, PT Pancuran Intan Makmur (PIM), entitas anak, menjual tanah dan bangunan Rumah Sakit Siloam Hospitals Labuan Bajo (properti) kepada PT Prima Labuan Bajo (PLB), dimana PLB merupakan entitas anak yang dimiliki 100% oleh First REIT. Harga jual properti tersebut adalah sebesar Rp176 miliar dan properti tersebut disewakan kembali.
- Rp14,000 with annual premium rate of 0.480%. Premium will be paid every April 11 and October 11. This transaction will be due on April 11, 2022. As of December 31, 2016, the fair value of this transaction amounted to USD738.479 (equivalent Rp9.92 billion)
- On August 16, 2016, the Company entered into *Non Deliverable USD Call Spread Option* transaction with JPM, Singapore Branch, amounting to USD 10,000,000 for *strike prices* between Rp11,500 – Rp14,000 with an annual premium rate of 2.3%. Premium will be paid every April 11 and October 11. This transaction will be due on April 11, 2022. As of December 31, 2016, the fair value of this transaction amounted to USD507,133 (equivalent Rp6.81 billion).
 - On November 7, 2016, the Company enter into *Non-Deliverable USD call spread* transaction with BNP, Paris branch, amounting to USD22,000,000 for *strike prices* of Rp11,500 - Rp14,500 (in full Rupiah) with an annual premium rate 1.350%. Premium will be paid every April 30 and October 31. This transaction will due on October 31, 2026. As of December 31, 2016 the fair value of this transaction amounted to USD800,153 (equivalent Rp10.75 billion).
 - On January 8, 2016, PT Pamor Paramita Utama, a subsidiary, entered into conditional sales and purchase agreement Lippo Mall Kuta (Bali) to Lippo Mall Indonesia Retail Trust (LMIRT), the transfer price amounted to Rp800 billion. This agreement was realized on 29 December 2016.
 - Based on the Deed of Sale and Purchase Agreement No. 368/2016, dated December 30, 2016, made in the presence of Theresia Dewi Koroh Dimu S.H.,M. Kn, a Notary in Manggarai Barat, PT Pancuran Intan Makmur (PIM), a subsidiary, sold the land and buildings Siloam Hospitals Labuan Bajo (the property) to PT Prima Labuan Bajo (PLB), where PLB is a subsidiary owned 100% by First REIT. The selling price of the property amounted to Rp176 billion and the property is leased back.