



suryainternusa

PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK (“SSIA”)

Tinjauan Semester Pertama 2018

www.suryainternusa.com

BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Daftar Isi

Surya Semesta Internusa Ringkasan

- Rekam Jejak
- Anak Perusahaan,
Pemegang Saham &
Manajemen
- Portofolio Investasi
- Strategi Ke Depan
- Indonesian Economic
Indicator
- **Ikhtisar Keuangan 1H18**
- Laba Rugi Konsolidasi
- Pendapatan Usaha Konsolidasi
- EBITDA Konsolidasi
- Laba Bersih Konsolidasi
- Neraca Konsolidasi

Tinjauan Unit Usaha

PROPERTI

- PT Suryacipta Swadaya (“SCS”)
- PT SLP SURYA TICON INTERNUSA (“SLP”)
- PT TCP Internusa (“TCP”)
- PT Sitiagung Makmur (“SAM”)

KONSTRUKSI

- PT Nusa Raya Cipta (“NRCA”)

PERHOTELAN

- PT Suryalaya Anindita International (“SAI”)
- PT Ungasan Semesta Resort (“USR”)
- PT Surya Internusa Hotels (“SIH”)

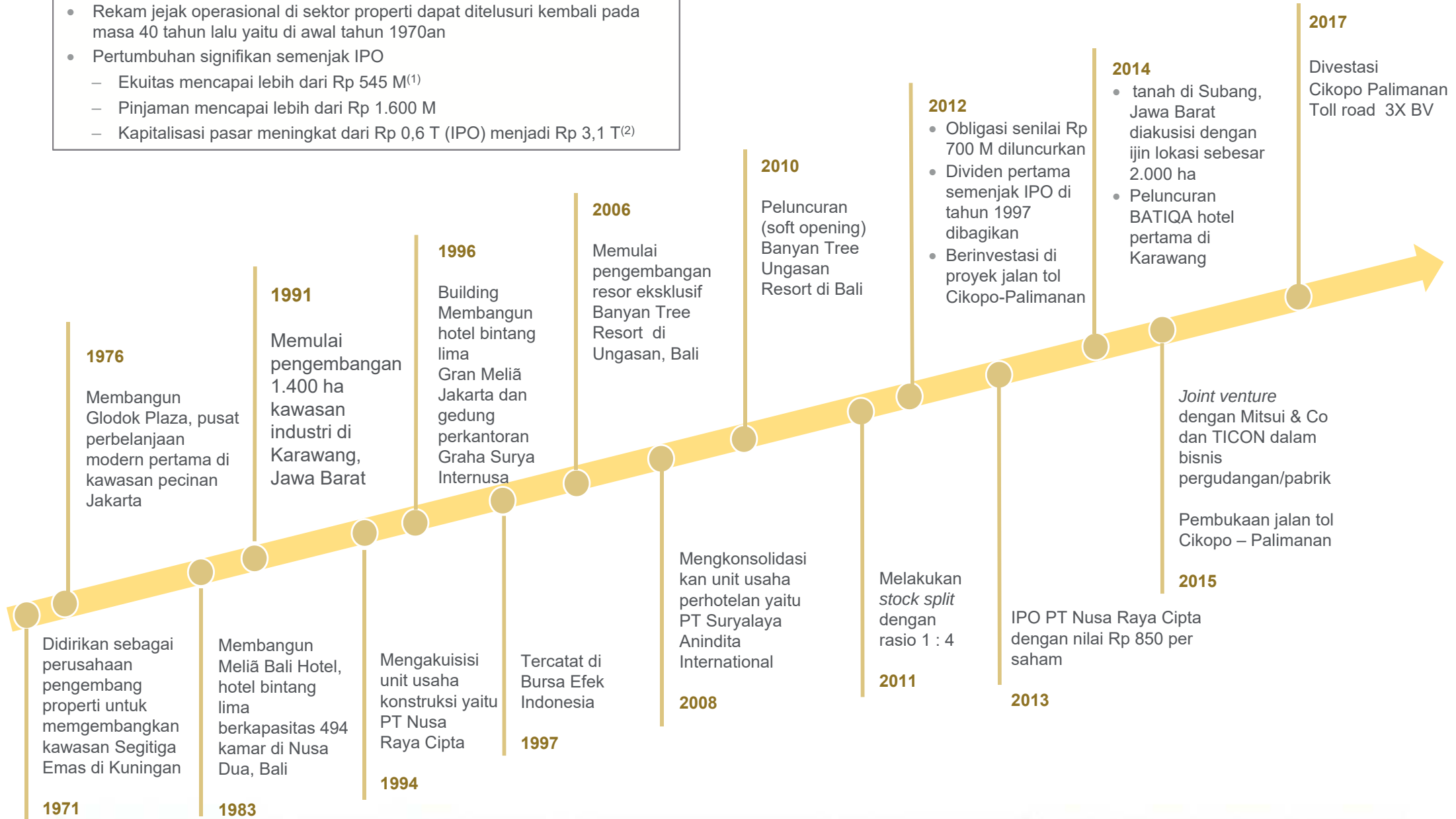


suryainternusa

Sekilas Surya Semesta Internusa

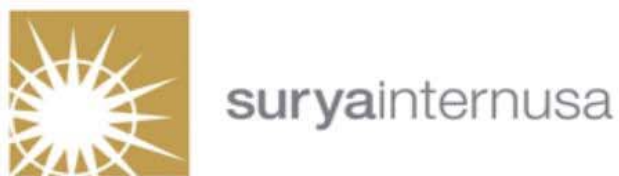
PT Surya Semesta Internusa Tbk

- Rekam jejak operasional di sektor properti dapat ditelusuri kembali pada masa 40 tahun lalu yaitu di awal tahun 1970an
- Pertumbuhan signifikan semenjak IPO
 - Ekuitas mencapai lebih dari Rp 545 M⁽¹⁾
 - Pinjaman mencapai lebih dari Rp 1.600 M
 - Kapitalisasi pasar meningkat dari Rp 0,6 T (IPO) menjadi Rp 3,1 T⁽²⁾



Note: Alur waktu digambarkan tanpa berdasarkan skala. ⁽¹⁾Termasuk Rp 132 M terkumpul di IPO. ⁽²⁾Data pasar per 30 Jun 2018.
⁽³⁾Per 30 Jun 2018

BUILDING A BETTER INDONESIA



- Didirikan dan mulai beroperasi di tahun 1971, bisnis utama SSIA adalah di bidang properti, konstruksi, dan perhotelan
- **Salah satu pengelola terdaftar yang terkemuka di Indonesia⁽¹⁾**
 - Kapitalisasi pasar senilai Rp 2,7tn / US\$ 185 juta
 - Total Ekuitas 1H18 senilai Rp 4,282 miliar / US\$ 297 juta
 - EBITDA⁽³⁾ 1H18 senilai Rp 120 miliar / US\$ 8 juta
 - EBITDA⁽³⁾ 2017 senilai Rp 403 miliar / US\$ 28 juta
 - Hadir di dua belas kota di Indonesia
- Kawasan industri Suryacipta adalah proyek terbesar perusahaan dengan total ijin lokasi seluas 1.400 ha
- Mendapatkan ijin lokasi seluas 2.000 ha untuk tanah di Subang

Catatan :

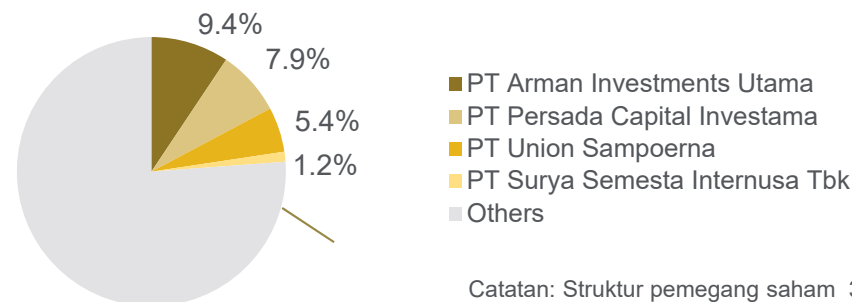
⁽¹⁾ Data pasar per 30 June 2018, berdasarkan nilai tukar Rp 14.404/ USD

⁽²⁾ Pendapatan berulang terdiri dari hotel, sewa, parkir, dan pemeliharaan.

⁽³⁾ EBITDA adalah laba bersih sebelum dihitung bunga, pajak, depresiasi, dan amortisasi, termasuk JO income (loss)

Sekilas Surya Semesta Internusa Tinjauan Perusahaan

Struktur Pemegang Saham



Catatan: Struktur pemegang saham 30 Juni 2018

Bisnis Utama



Pendapatan Tak Berulang

Konstruksi

Kawasan Industri

Real Estate (Pengembang)

- Bangunan tinggi
- Fasilitas komersial dan pabrik
- Infrastruktur
- Kawasan industri Suryacipta
- Konstruksi jalan tol Cikopo-Palimanan

Pendapatan Berulang⁽²⁾

Hotel

Rental, Parking & Maintenance

Pergudangan & Pabrik

- Resor dan villa
- Hotel bisnis
- Hotel bintang lima

BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Manajemen SSIA dengan Pengalaman yang Handal

Komisaris



Pengalaman
>35 Tahun

Hagiarto Kumala
Presiden Komisaris



Pengalaman
>50 Tahun

Emil Salim
Wakil Presiden Komisaris



Pengalaman
>50 Tahun

Royanto Rizal
Komisaris



Pengalaman
>30 Tahun

William Jusman
Komisaris



Pengalaman
>35 Tahun

Steen Dahl Poulsen
Komisaris



Pengalaman
>20 Tahun

Crescento Hermawan
Komisaris

★ Memiliki pengalaman dengan Astra Group

Direksi



Pengalaman
>25 Tahun

Johannes Suriadjaja
Presiden Direktur



Pengalaman
>35 Tahun

Eddy P. Wikanta
Wakil Presiden Direktur



Pengalaman
>25 Tahun

The Jok Tung
Direktur



Pengalaman
>45 Tahun

Herman Gunadi
Direktur

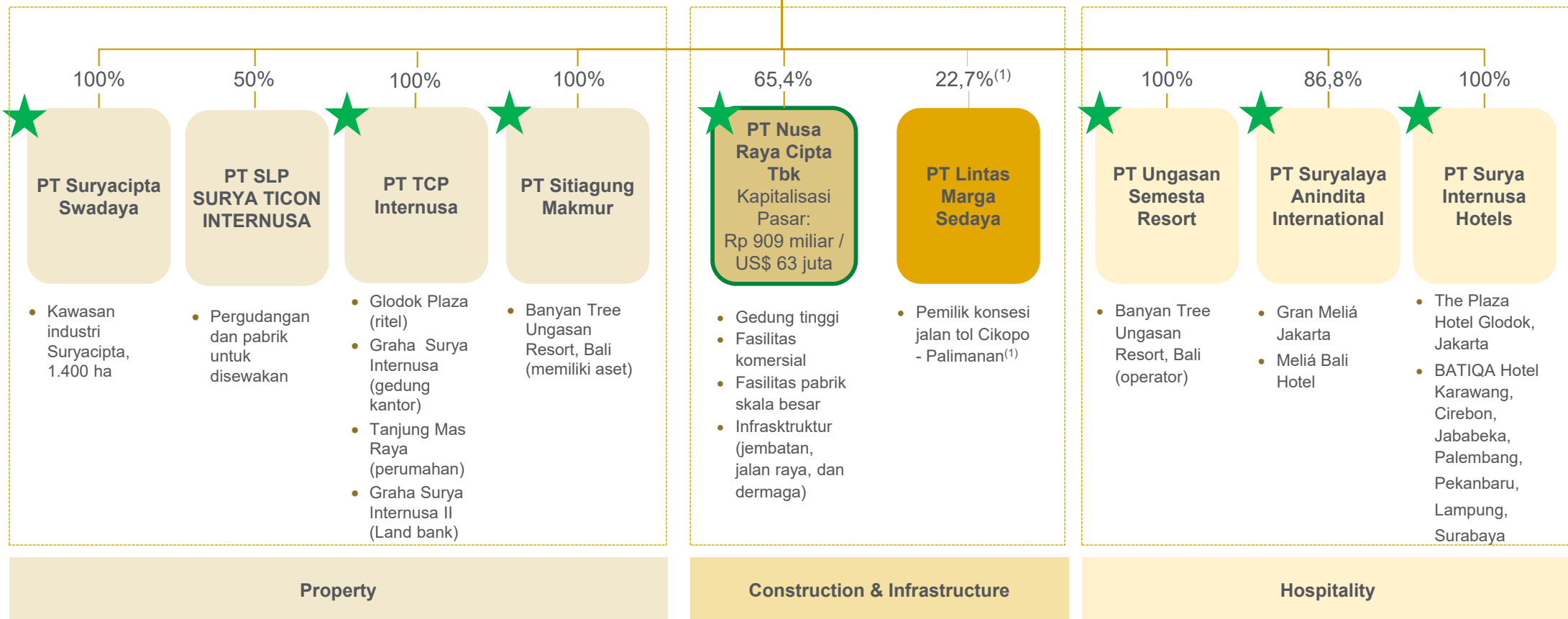


suryainternusa

Struktur Perusahaan dan Proyek Utama

PT Surya Semesta Internusa Tbk

Kapitalisasi pasar: Rp 2,6tn / US\$ 185 juta



Property

Construction & Infrastructure

Hospitality

Listed entities on IDX



Subsidiary

Informasi pemilikan saham per 30 Juni 2018. Data pasar per 30 Juni 2018, berdasarkan nilai tukar Rp14,404.
Note: ⁽¹⁾ Mengacu pada kepemilikan tak langsung : SSIA memiliki 20.5%, NRCA memiliki 2.2%, Divestasi pada 8 Mei 2017

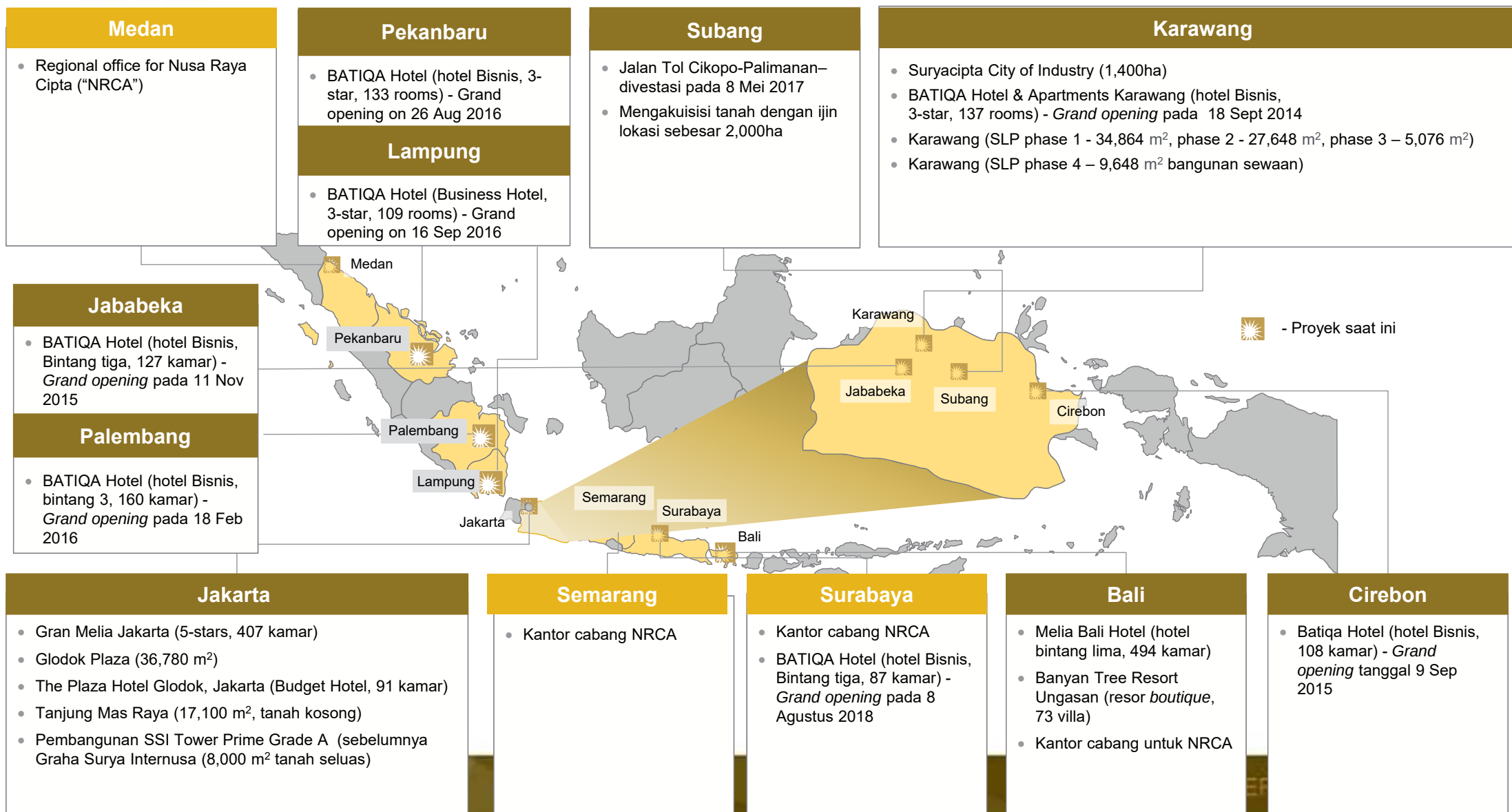
BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Keberadaan Geografis di Indonesia

Kehadiran di Dua Belas Kota di Indonesia





suryainternusa

Strategi Perusahaan Ke Depan

Vision: Untuk membangun Indonesia yang lebih baik melalui unit usaha properti, konstruksi dan perhotelan dapat diandalkan, dipercaya dan dihargai

1

Melanjutkan fokus di bidang konstruksi dan pengembangan properti di Indonesia

2

Strategi persediaan tanah yang tepat untuk mencapai laba yang berkelanjutan dan optimal

3

Diversifikasi produk, segmen, dan geografis yang berkelanjutan

4

Peningkatan *recurring income* melalui unit usaha perhotelan, pergudangan, dan properti komersial



suryainternusa

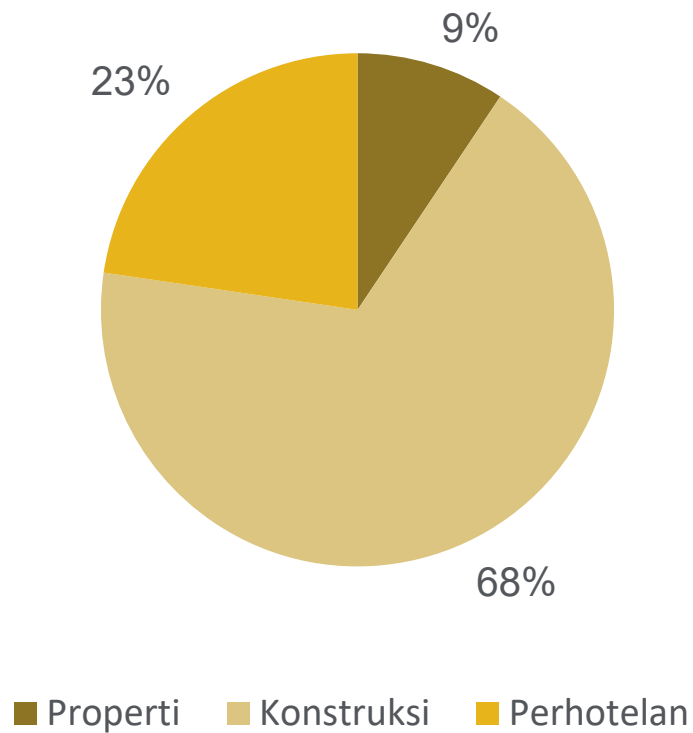


Sekilas Mengenai Unit Usaha

Pendapatan Usaha dan EBITDA Berdasarkan Segmentasi Unit Usaha Periode 1H18

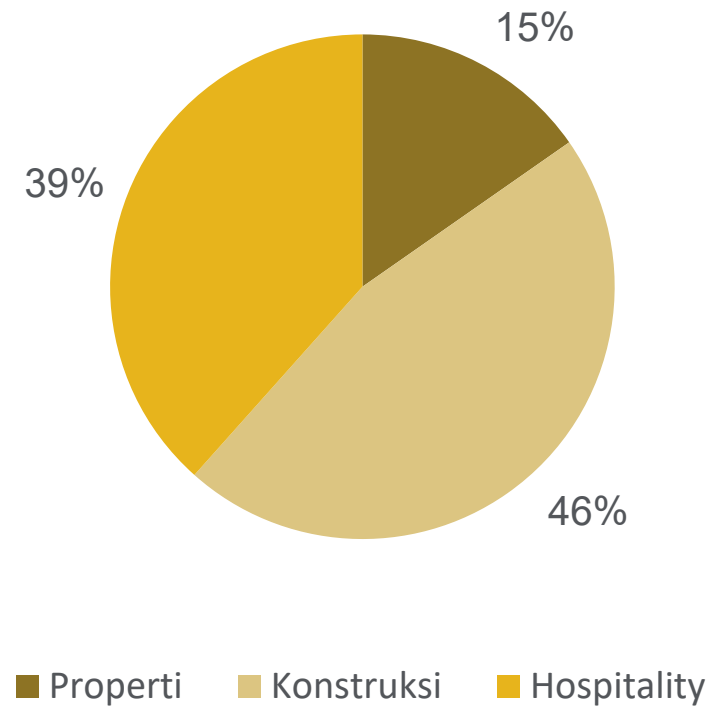
Pendapatan Usaha dalam Unit Usaha

(1H2018)



EBITDA dalam Unit Usaha

(1H2018)



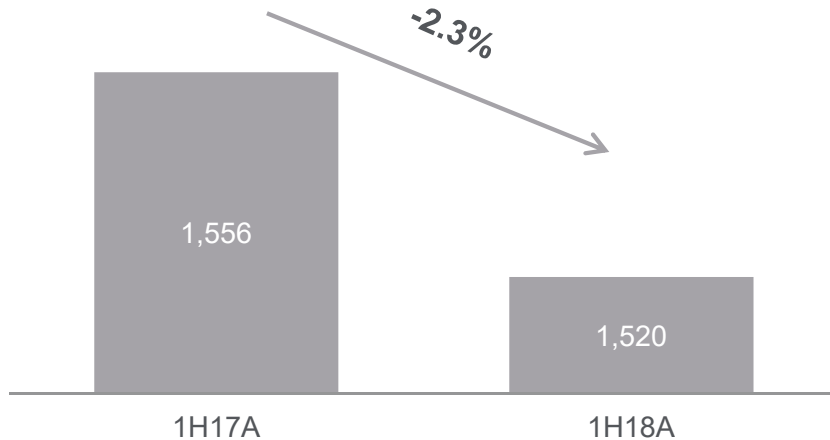


suryainternusa

1H18 Ikhtisar Keuangan

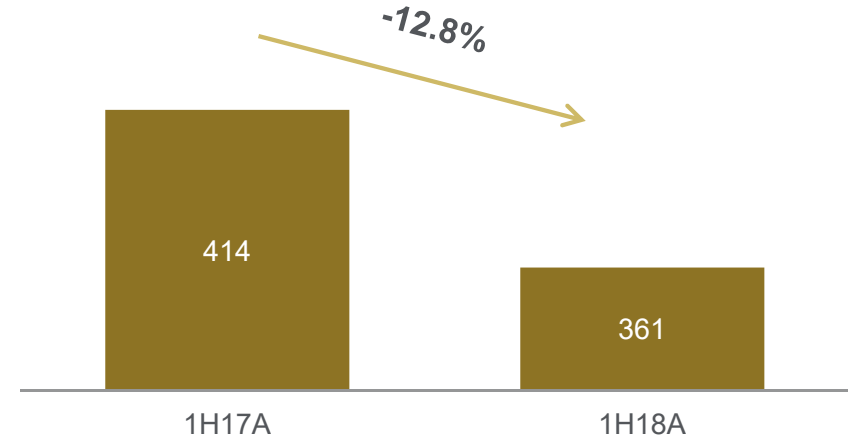
Pendapatan Usaha Konsolidasi

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



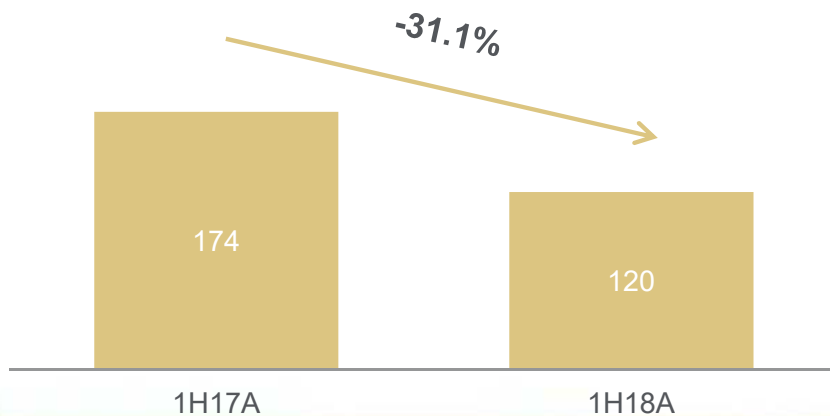
Laba Kotor

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



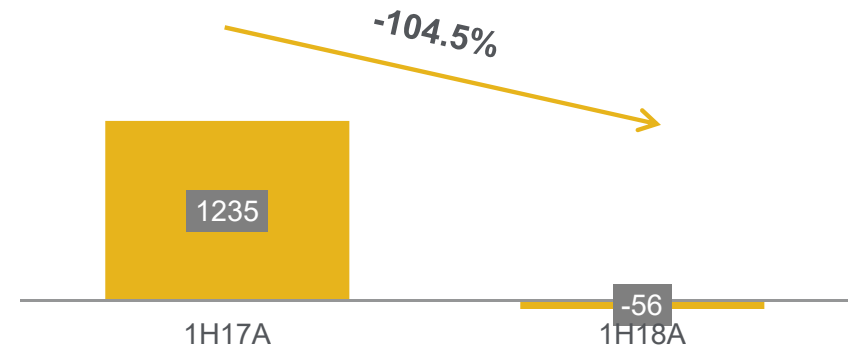
EBITDA

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



Pendapatan Bersih

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



BUILDING A BETTER INDONESIA

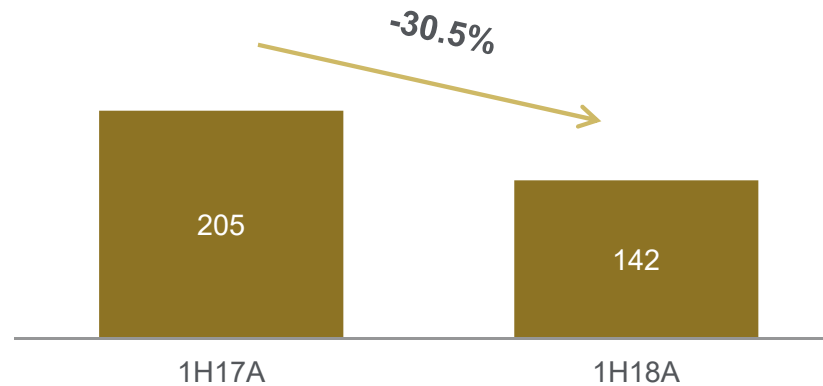


suryainternusa

1H18 Financial Highlights

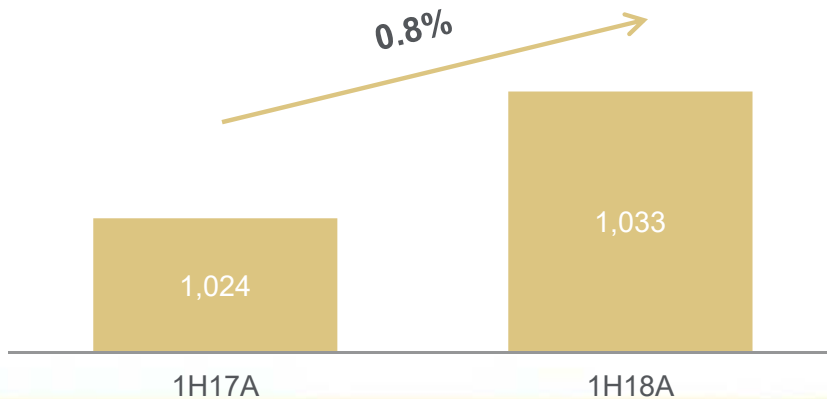
Pendapatan Segmen Usaha Properti

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



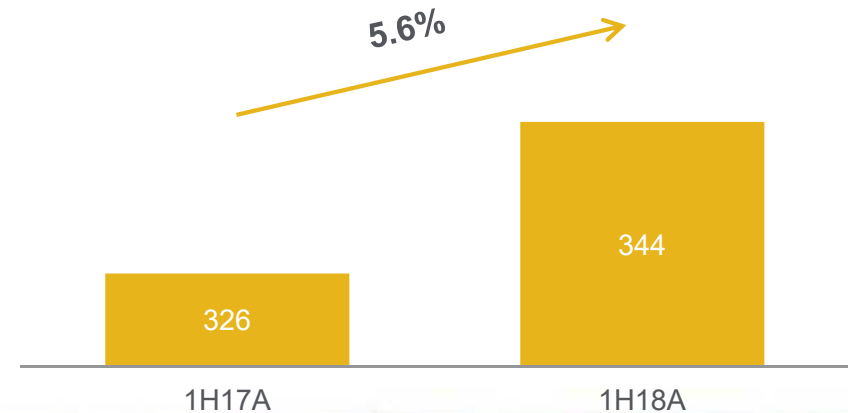
Pendapatan Segmen Usaha Konstruksi

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



Pendapatan Segmen Usaha Perhotelan

(1H17 vs 1H18, Rp Miliar)



BUILDING A BETTER INDONESIA

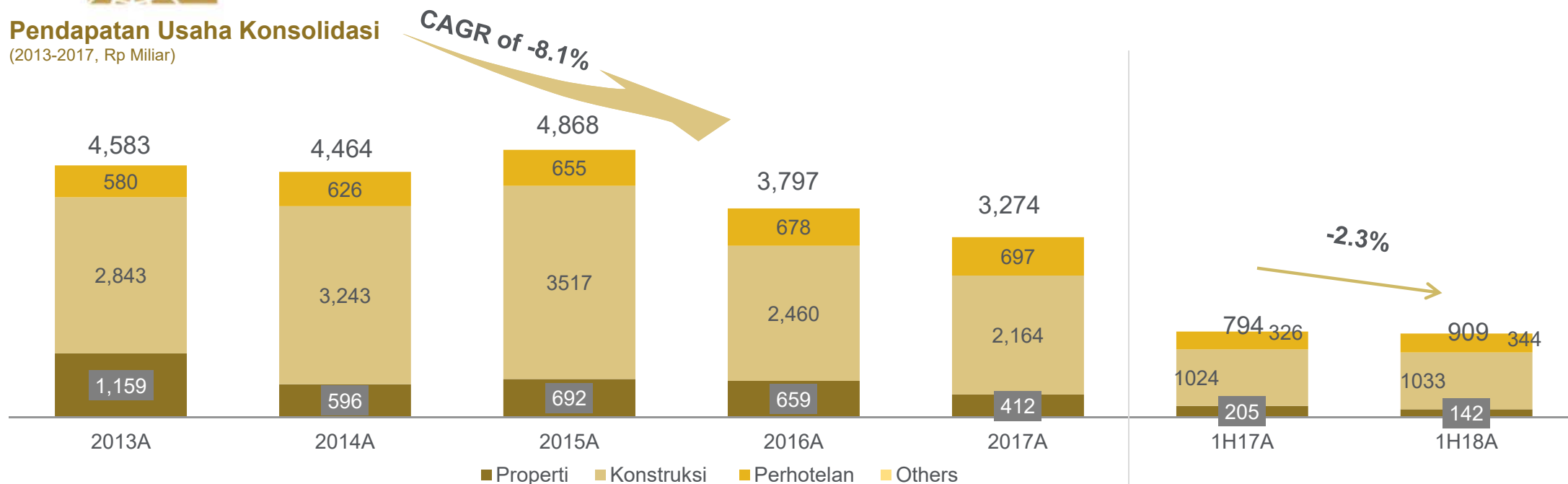


surya internusa

Jalur Pencapaian Perusahaan

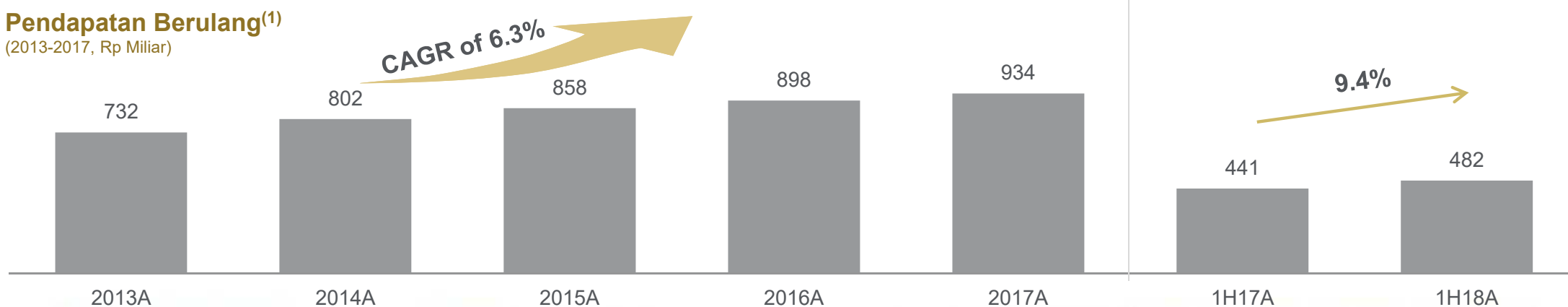
Pendapatan Usaha Konsolidasi

(2013-2017, Rp Miliar)



Pendapatan Berulang⁽¹⁾

(2013-2017, Rp Miliar)



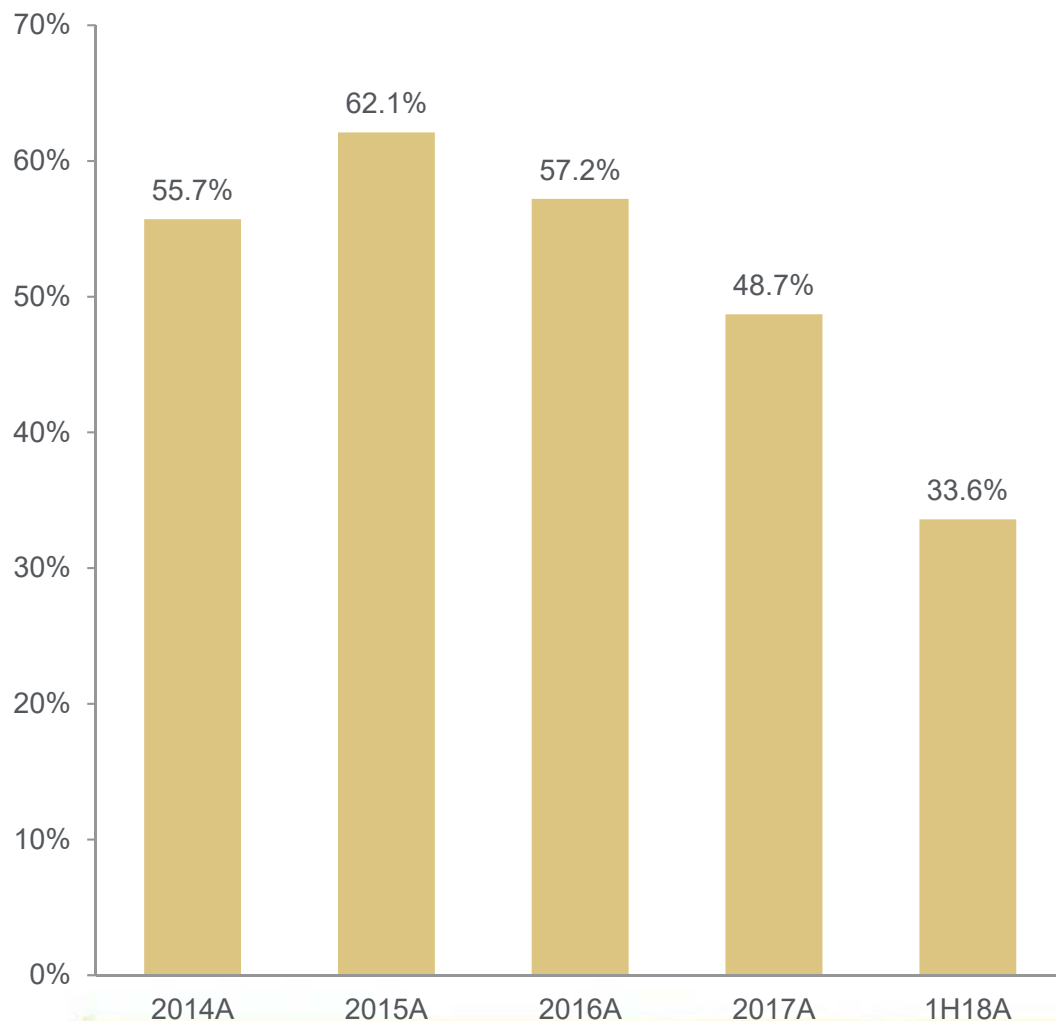
Note: ⁽¹⁾ Pendapatan berulang dari hotel, sewa, parkir dan pemeliharaan.

BUILDING A BETTER INDONESIA



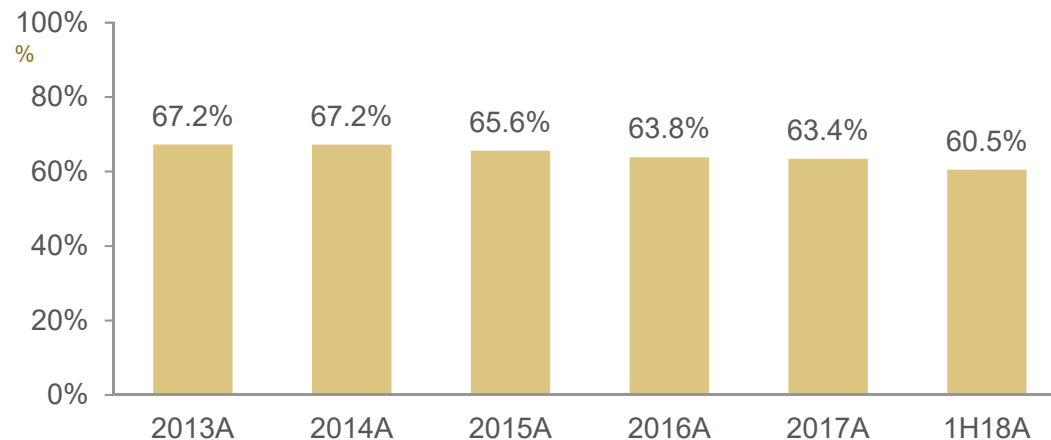
surya internusa

Marjin Laba Kotor Marjin Laba Kotor Properti %

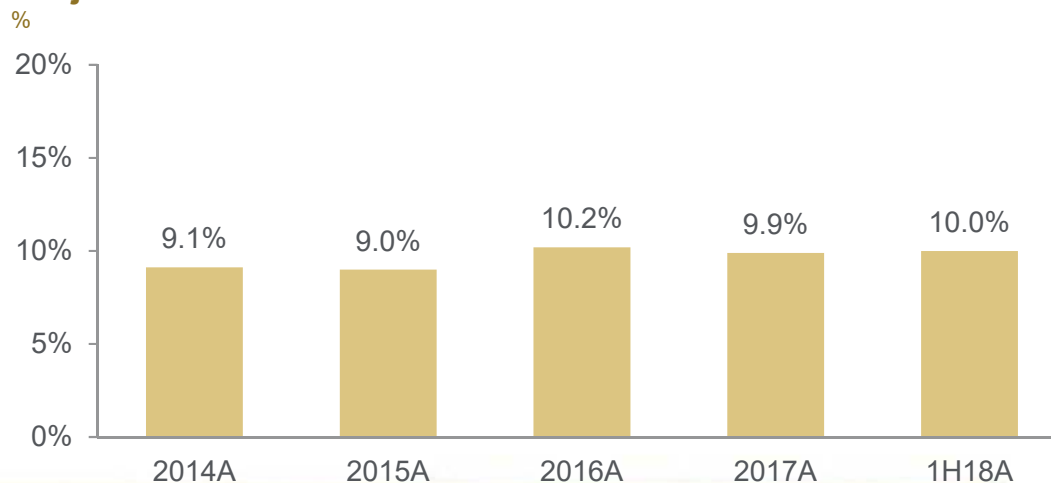


Marjin yang Konsisten dan Stabil

Marjin Laba Kotor Perhotelan



Marjin Laba Kotor Konstruksi⁽¹⁾



Note: ⁽¹⁾ Termasuk proyek SSIA Group

BUILDING A BETTER INDONESIA



Ikhtisar Keuangan Laba Rugi Konsolidasi

(dalam Rp Miliar)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Pendapatan Usaha	4.583	4.464	4.868	3.797	3.274	1.556	1.520
<i>Pertumbuhan Pendapatan Usaha</i>	29%	-3%	9%	-22%	-14%	-25%	-2%
Laba Kotor	1.320	1.054	1.179	1.069	864	414	361
<i>Marjin Laba Kotor</i>	29%	24%	24%	28%	26%	27%	24%
EBITDA	1.023	794	796	606	403	174	120
<i>Marjin EBITDA</i>	22%	18%	16%	16%	12%	11%	8%
Laba Usaha	976	578	647	441	2.029	1.872	103
<i>Marjin Laba Usaha</i>	21%	13%	13%	12%	62%	120%	7%
Laba (Rugi) Bersih	693	417	302	62	1.178	1.235	(56)
<i>Marjin Laba (Rugi) Bersih</i>	15%	9%	6%	2%	36%	79%	-4%
Laba (Rugi) Komprehensif	691	414	291	45	1.157	1.231	(52)
EPS (dalam Rupiah penuh) – setelah <i>stock split</i>	147	89	65	13	252	264	(12)



surya internusa

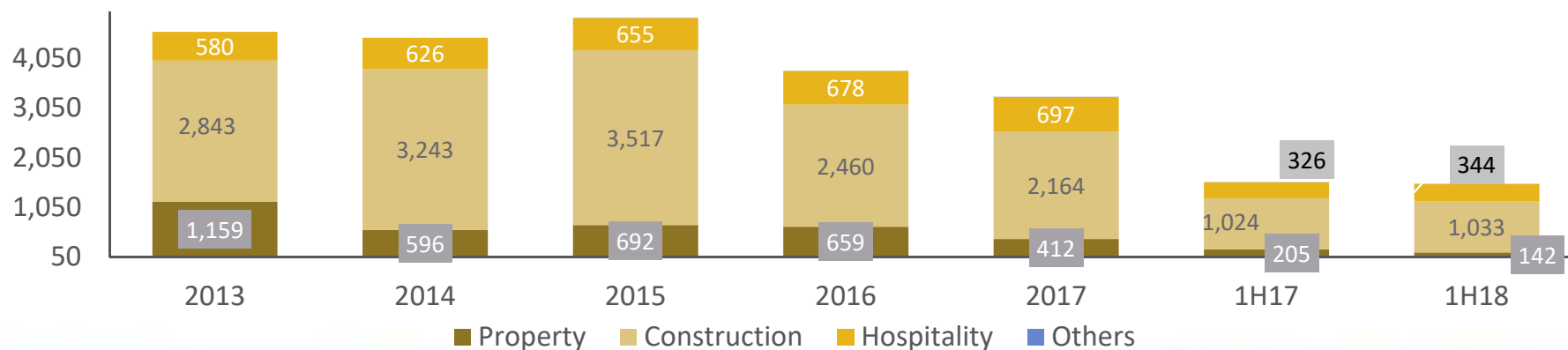
Ikhtisar Keuangan

Pendapatan Konsolidasi Unit Usaha

(dalam Rp Miliar)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Properti	1.159	596	692	659	412	205	142
Persentase segmen	25%	13%	14%	17%	13%	13%	9%
Konstruksi	2.843	3.243	3.517	2.460	2.164	1.024	1.033
Persentase segmen	62%	73%	72%	65%	66%	66%	68%
Perhotelan	580	626	655	678	697	326	344
Persentase segmen	13%	14%	13%	18%	21%	21%	23%
Lain-lain	0	0	3	1	1	0.3	0.4
Persentase segmen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total	4.583	4.464	4.868	3.797	3.274	1.556	1.520

Pendapatan Konsolidasi Unit Usaha

(Rp Miliar)



BUILDING A BETTER INDONESIA



surya internusa

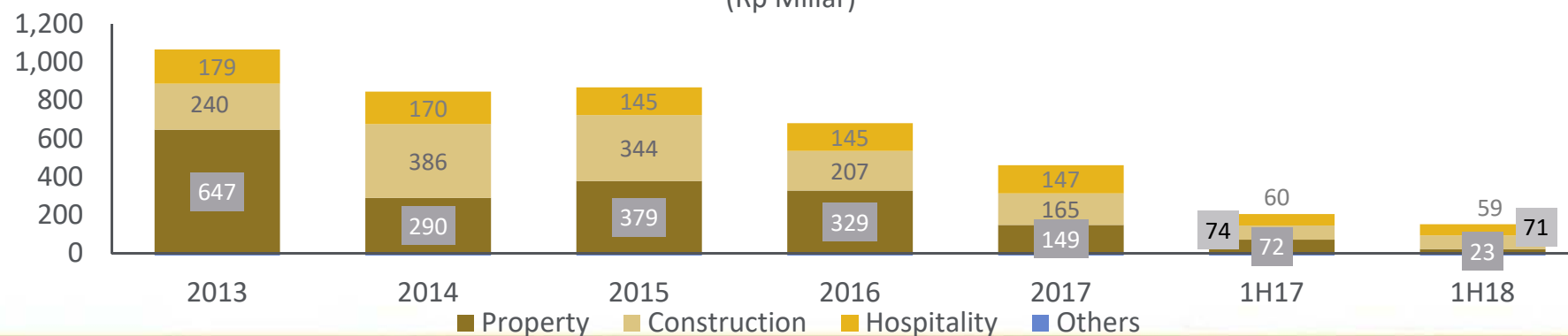
Ikhtisar Keuangan

EBITDA Konsolidasi Unit Usaha

(dalam Rp Miliar)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Properti	647	290	379	329	149	72	23
Persentase segmen	63%	36%	48%	54%	37%	41%	19%
Konstruksi	240	386	344	207	165	74	71
Persentase segmen	23%	49%	43%	34%	41%	43%	59%
Perhotelan	179	170	145	145	147	60	59
Persentase segmen	17%	21%	18%	24%	37%	34%	49%
Lain-lain	(43)	(52)	(73)	(75)	(58)	(31)	(33)
Persentase segmen	-4%	-6%	-9%	-12%	-14%	-18%	-27%
Total	1.023	794	796	606	403	174	120

EBITDA Konsolidasi Unit Usaha

(Rp Miliar)



BUILDING A BETTER INDONESIA



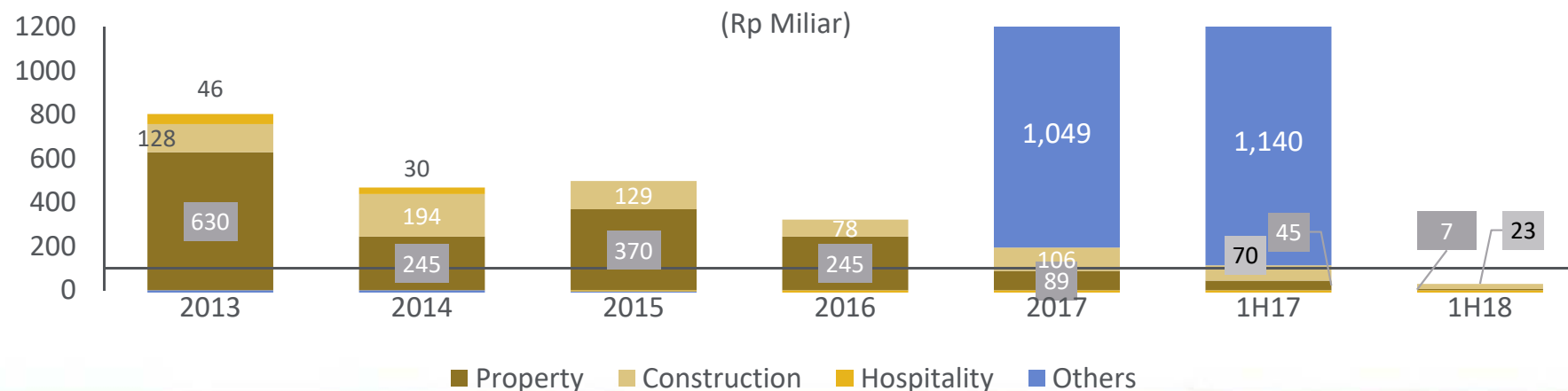
suryainternusa

Ikhtisar Keuangan

Konsolidasi Laba Bersih Unit Usaha

(dalam Rp Miliar)	2013	2014	2015	2016 ⁽¹⁾	2017 ⁽¹⁾	1H17 ⁽¹⁾	1H18 ⁽¹⁾
Properti	630	245	370	245	89	45	7
Persentase segmen	91%	59%	122%	392%	8%	4%	-12%
Konstruksi	128	194	129	78	106	70	23
Persentase segmen	19%	47%	43%	125%	9%	6%	-42%
Perhotelan	46	30	(5)	(23)	(67)	(20)	(22)
Persentase segmen	7%	7%	-2%	-37%	-6%	-2%	39%
Lain-lain	(114)	(53)	(192)	(238)	1.049	1.140	(65)
Persentase segmen	-16%	-13%	-64%	-382%	89%	92%	115%
Total	691	415	302	62	1.178	1.235	(56)

Konsolidasi Laba Usaha Unit Usaha



Note: : ⁽¹⁾ 2016, 1H17, 2017, 1H18 laba bersih mengikuti PSAK 2015

BUILDING A BETTER INDONESIA



<i>Dalam Rp miliar</i>	2013	2014	2015	2016	2017	1H18
Aset Lancar	3.719	2.901	2.900	3.381	5.085	3.632
Kas dan Setara Kas & Inv. Sementara	1.725	1.176	949	1.545	1.180	1.928
Inventories	459	351	476	392	415	433
Aset lancar – Lain-lain	1.535	1.374	1.475	1.444	3.491	1.271
Aset Tidak Lancar	2.096	3.092	3.564	3.815	3.766	3.859
Investasi Saham	474	709	860	854	410	326
Aset Real Estate	49	336	370	607	1.297	1.445
Aset Tetap - Bersih	942	930	1.130	1.182	1.250	1.267
Rental dan properti investasi – bersih	540	758	625	605	768	751
Aset tidak lancar-lainnya	90	359	579	566	41	70
Total Aset	5.815	5.993	6.464	7.195	8.851	7.491
Liabilitas Jangka Pendek	1.854	1.727	1.857	1.896	2.640	1.597
Liabilitas Jangka Panjang	1.372	1.257	1.269	1.946	1.735	1.613
Kepentingan Non Pengendali	287	385	430	441	468	419
Ekuitas (2007 :949 juta saham, 2008, 2009 and 2010: 1.176 juta saham, 2011 - sekarang: 4,705 juta saham)	2.301	2.624	2.908	2.912	4.009	3.863
Total Liabilitas dan Ekuitas	5.815	5.993	6.464	7.195	8.851	7.491



	2013	2014	2015	2016	2017	1H18
Hutang Bank/Pihak Ketiga (Loan)						
Denominasi Rp (dalam miliar Rp)	1.279	1.279	1.377	2.456	2.270	1.609
Denominasi US\$ (dalam juta US\$)	3.2	-	-	-	-	-
Jumlah Hutang dalam miliar Rp	1.318	1.279	1.377	2.456	2.270	1.609
Rasio Hutang (Interest bearing)/Ekuitas	51%	43%	41%	73%	51%	38%
	2013	2014	2015	2016	2017	1H18
ROE	30.0%	15.8%	10.4%	2.1%	29.4%	-2.9%
ROA	11.9%	6.9%	4.7%	0.9%	13.3%	-1.5%
Aset Lancar/Liabilitas Jangka Pendek	200.6%	168.0%	156.2%	178.3%	192.6%	227.4%
Liabilitas to Ekuitas	124.6%	99.2%	93.6%	114.6%	97.7%	75.0%
Liabilitas to Aset	55.5%	49.8%	48.4%	53.4%	49.4%	42.8%
Nilai Buku/saham (Rp) - par value: 2007 - Jun 2011: Rp 500 per saham, Jul 2011 - sekarang: Rp 125 per share	489.1	561.9	622.8	623.6	858.6	830.8
Pertumbuhan Ekuitas	45.8%	14.0%	10.8%	0.1%	37.7%	-3.6%

Catatan * SSIA melakukan *stock split* di bulan Juli 2011 dengan rasio 1 : 4, sehingga saham yang beredar menjadi sebanyak 4.705 juta saham dengan nilai nominal Rp 125 per saham - ROE dan ROA dinyatakan secara tahunan



suryainternusa

Tinjauan Unit Usaha



suryainternusa

PROPERTI

- PT Suryacipta Swadaya (“SCS”)
- PT SLP SURYA TICON INTERNUSA (“SLP”)
- PT TCP Internusa (“TCP”)
- PT Sitiagung Makmur (“SAM”)



Model Bisnis dengan Modal Risiko Rendah

Master Plan

Infrastruktur Dasar & Penjualan *Marketing*

Persiapan & Penyelesaian
Kavling

Model Bisnis
(Industri/Properti)

Akuisisi
lahan

Pembuatan
masterplan

Pembangunan infrastruktur dasar

Persiapan kavling

Penyelesaian dan
serah terima

Persiapan proyek

Dimulainya
Proses
Marketing

Customer
yang
berminat
memilih
lokasi unit

Penanda
tanganan
Purchase
Confirmation
Letter
("PC")

Serah terima

Minimal
20% Uang Muka
(tidak dapat
dikembalikan)

Pembayaran sesuai
dengan metode dan
waktu pembayaran yang
telah disepakati

Pembayaran penuh atas
jumlah tersisa

Penjualan *marketing*
diakui
(uang muka penjualan
tercatat)

Penjualan *accounting*
Pengakuan Pendapatan
usaha

Catatan: Bagan proses digambarkan tanpa berdasarkan skala.

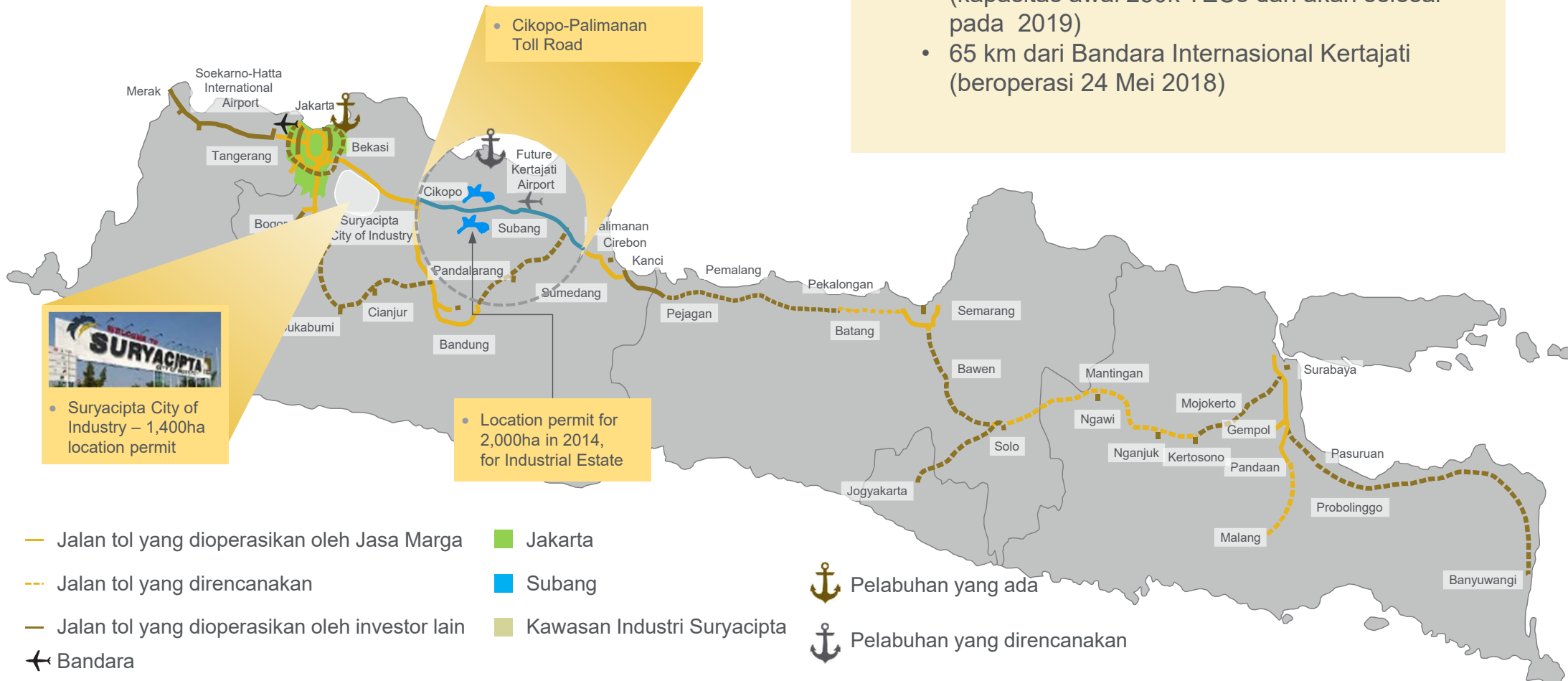


suryainternusa

Jaringan Jalan Tol Trans Jawa ⁽¹⁾

Subang Industrial City secara strategis berlokasi di:

- km 88 dari Jakarta
- 38 km dari proyek baru Patimban, Jawa Barat (kapasitas awal 250k TEUs dan akan selesai pada 2019)
- 65 km dari Bandara Internasional Kertajati (beroperasi 24 Mei 2018)



Potensi akses langsung jalan tol ke kawasan industri Subang



Melakukan sinergi dengan proyek terkini perusahaan

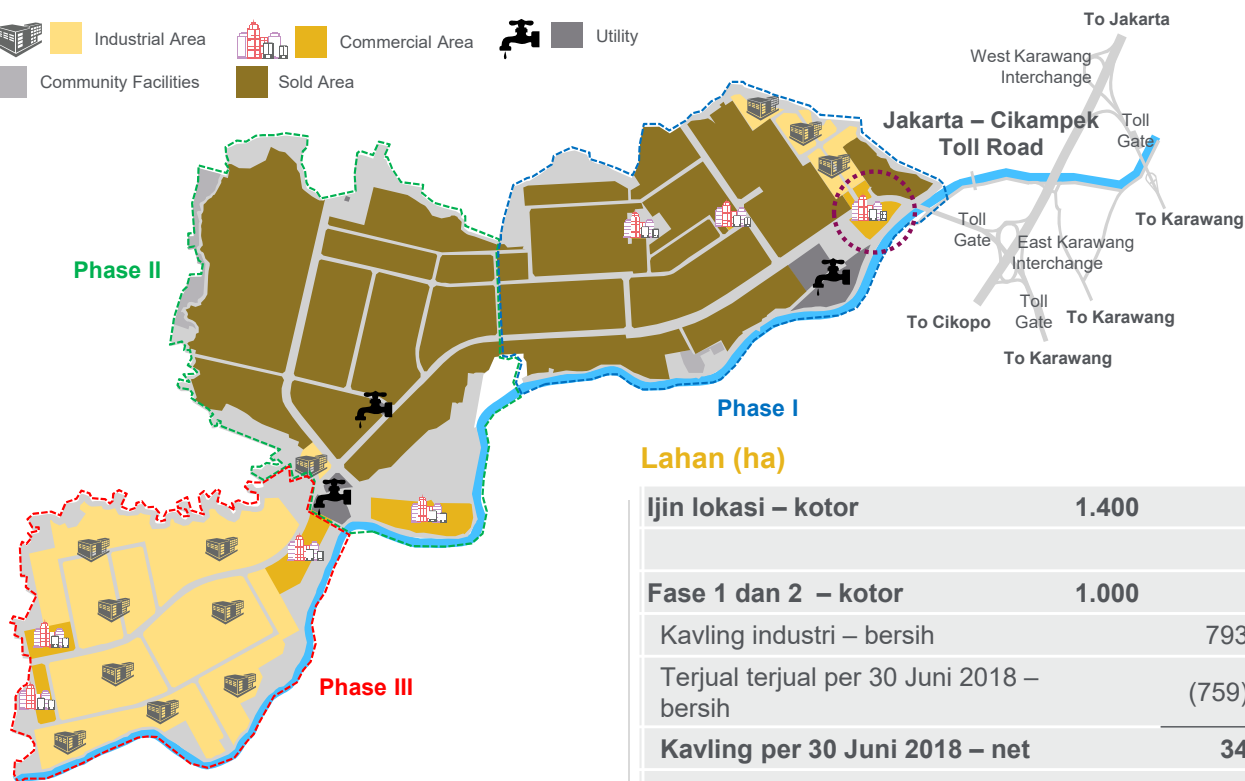


Konektivitas yang meningkat di bagian barat pulau Jawa (Banten, Jawa Barat, dan Jakarta) yang terhubung dengan jalan tol



suryainternusa

Proyek Berkualitas Tinggi di Kawasan Industri Suryacipta



Lahan (ha)

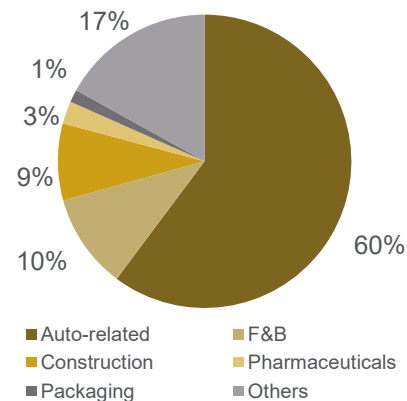
Ijin lokasi – kotor	1.400
Fase 1 dan 2 – kotor	1.000
Kavling industri – bersih	793
Terjual terjual per 30 Juni 2018 – bersih	(759)
Kavling per 30 Juni 2018 – net	34
Fase 3 – kotor	400
Kavling industri – bersih	292
Tanah terjual per 30 Juni 2018 – bersih	(157)
Kavling per 30 Juni 2018 – net	136
Kavling tersedia per 30 Juni 2018 – net	170

Konektivitas dan Infrastruktur Penunjang yang Unggul

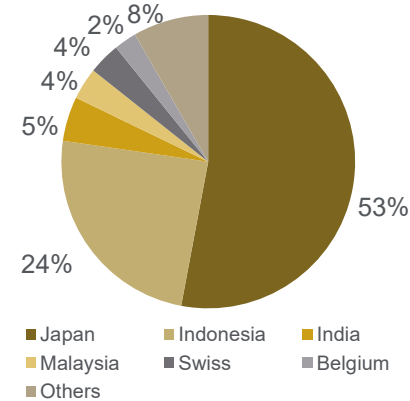
55 km dari Jakarta
80 km dari Bandara Internasional Soekarno-Hatta
65 km dari pelabuhan Tanjung Priok
90 km dari Bandung (ibukota Jawa Barat)

Jenis Tenant yang Beragam

Tenant Landbank by Sector



Tenant Landbank by Country



Foreign-owned Tenants

BRIDGESTONE

JVC

BEKAERT

better together



TVS MOTOR COMPANY

Local-owned Tenants



BUILDING A BETTER INDONESIA

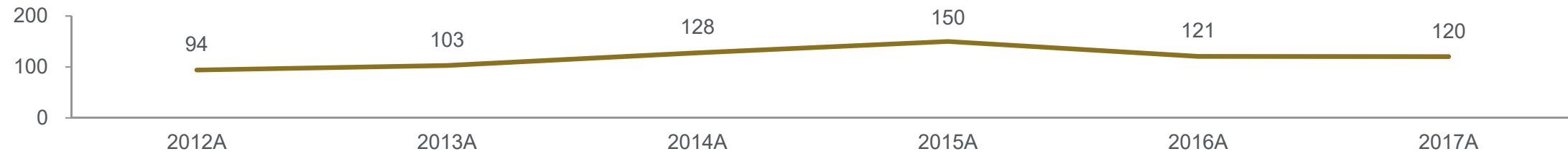


surya internusa

Unit Usaha Properti

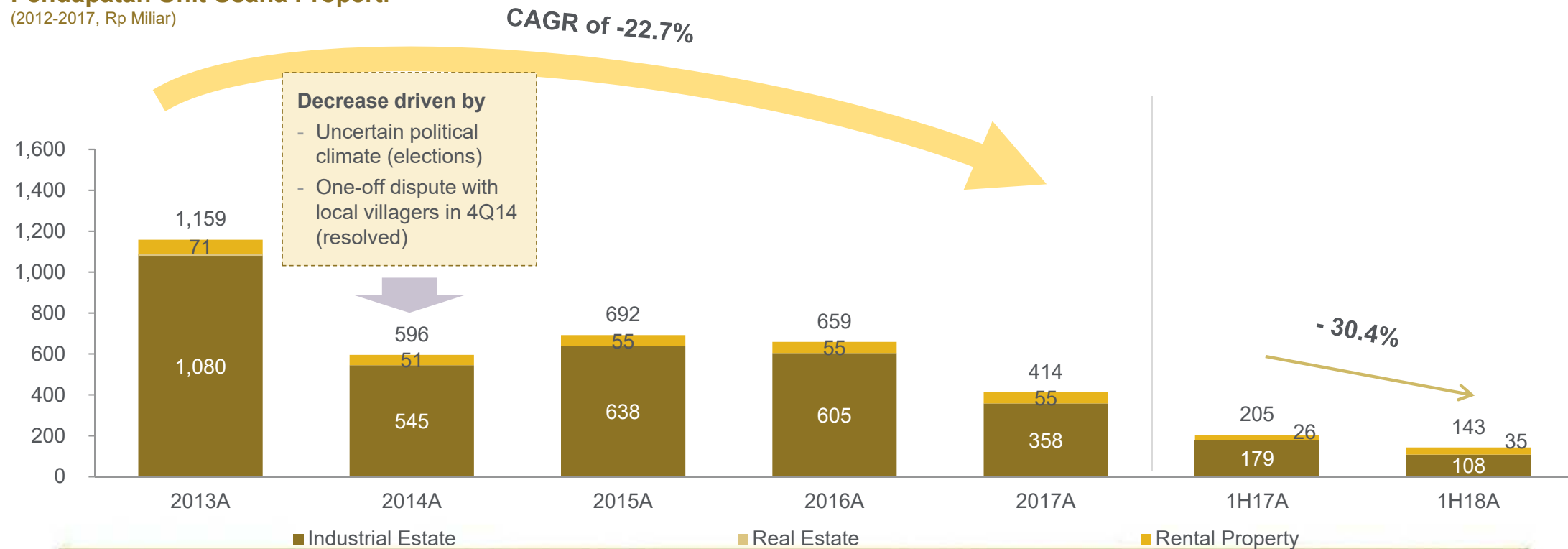
Kawasan Industri Suryacipta (Harga Jual Rata-Rata)

(US\$ / m²)



Pendapatan Unit Usaha Properti

(2012-2017, Rp Miliar)



BUILDING A BETTER INDONESIA



Dukungan kebijakan pemerintah untuk industrialisasi yang memacu pertumbuhan PMA (Penanaman Modal Asing/FDI) dan ekspansi pabrik domestik yang dikarenakan kapasitas mereka telah *fully utilized*, menjadi pendorong utama bagi pertumbuhan penjualan di kawasan industri

Penjualan lahan – <i>Marketing</i>	2013	2014	2015 ⁽¹⁾	2016	2017	1H17	1H18
Penjualan lahan (ha)	42.0	22.8	21.2	10.4	2.1	1.8	-
Harga jual rata-rata (US\$/m ²)	129.7	134.8	154.9	125.0	147.0	153.3	-

Penjualan lahan – <i>Booked</i>	2013	2014	2015 ⁽¹⁾	2016	2017	1H17	1H18
Penjualan lahan (ha)	87.2	27.9	34.1	33.7	11.1	6.0	-
Harga jual rata-rata (US\$/m ²)	103.0	127.8	150.0	120.8	120.2	115.0	-

Note : ⁽¹⁾ Land sales include land sales to PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP") of 22ha with asp of US\$150/sqm



Perincian Pendapatan Lahan Industri

Pendapatan Usaha (Rp Miliar)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Lahan	991	420	677	439	176	90	5
Lain-lain	89	125	145	166	182	89	103
TOTAL	1.080	545	822	605	358	179	108



surya internusa

Unit Usaha

Properti: Tinjauan Penyewaan Properti



PT SLP SURYA
TICON
INTERNUSA
("SLP")

- PT Surya Semesta Internusa Tbk (Indonesia) –kepemilikan saham 50%
- MITSUI & CO., Ltd (Japan) –kepemilikan saham 25%
- TICON Industrial Connection., Public Co Limited (Thailand) – kepemilikan saham 25%

- Secara bersama mengakuisisi lahan seluas 22ha di SLP Karwang
- Bangunan siap sewa seluas 146,000 m² di SLP Karawang
 - Phase 1: 34,864 sqm Net Leasable Area
 - Phase 2: 27,648 sqm Net Leasable Area
 - Phase 3: 5,076 sqm Net Leasable Area
 - Phase 4: 9,648 sqm Net Leasable Area – in operations 4Q18



Fase 1
Pergudangan
Modern

- 16 units @ 2,160sqm (22.5m x 96m x 8m)
- 1H18 occupancy : 100%

Fase 2
Pergudangan
Modern

- 12 units @ 2,304sqm (24m x 96m x 10m)
- 1H18 occupancy : 100%



Fase 3
Pergudangan
Modern

- 6 units – 4 x @ 646sqm, 2 x @1,246sqm (15m x 40m x 7m)
- 1H18 occupancy : 100%

Sektor *Tenant*

- Logictis
- F&B
- Automotive
- FMCG



- Properti sewa, gedung perkantoran Graha Surya Internusa (GSI) dan Glodok Plaza (GP)

Tingkat Hunian	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
GSI	62%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
GP	88%	90%	91%	90%	85%	86%	79%
Pendapatan Usaha (Rp Miliar)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
GSI	23	-	-	-	-	-	-
GP	41	51	55	55	53	26	27



<i>(in IDR Billions)</i>	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Pendapatan Usaha	1.159	596	692	659	412	205	142
<i>Pertumbuhan Pend. Usaha</i>	-5%	-49%	16%	-5%	-37%	-57%	-30%
Laba Kotor	694	332	430	377	201	101	48
<i>Marjin Laba Kotor</i>	60%	56%	62%	57%	49%	49%	34%
EBITDA	647	290	379	329	149	72	23
<i>Marjin EBITDA</i>	56%	49%	55%	50%	36%	35%	16%
Laba Usaha	628	272	357	305	124	60	10
<i>Marjin Laba Usaha</i>	54%	46%	52%	46%	30%	29%	7%
Laba (Rugi) Bersih	630	245	370	245	89	45	7
<i>Marjin Laba (Rugi) Bersih</i>	54%	41%	54%	37%	22%	22%	5%



suryainternusa

Foto Suryacipta City of Industry



Suryacipta City of Industry Entrance



Commercial Area Development



Suryacipta City of Industry Factory



Toll Exit Leading to Suryacipta City of Industry

BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

KONSTRUKSI

- PT Nusa Raya Cipta Tbk (“NRCA”)



Proses
Penunjukan

Proses Pembayaran Antara Pihak Terkait

Penyerahan dan
Serah Terima

Bisnis Model
(Konstruksi)

Undangan Tender

Pengumpulan Tender

Negosiasi

Penunjukan

Pembayaran
di Muka
(Jaminan Bank)
&
Performance Bond

Pembayaran
Uang Muka
dari
Pemilik

Pembayaran
Uang
Muka ke
Supplier

Billing Bulanan
sesuai
Progress
& pembayaran

Pembayaran
ke
Supplier & Pekerja

Penyerahan
Pertama

Serah Terima

Retention
Period

Final Delivery
And
Payment of
Retention

Minimal
10 – 20%⁽¹⁾
Uang Muka
(tidak dapat
dikembalikan)

6% - 12%⁽²⁾
untuk mengunci
harga material
yang sensitif
terhadap kurs
US\$

5% dari nilai
proyek

Catatan: ⁽¹⁾ Berdasarkan persentase dari nilai proyek. Jumlah uang muka tergantung dari ukuran proyek dimana 10% untuk proyek besar dan 20% untuk proyek kecil

⁽²⁾ Berdasarkan persentase dari nilai proyek

Pengakuan pendapatan usaha berdasarkan % penyelesaian

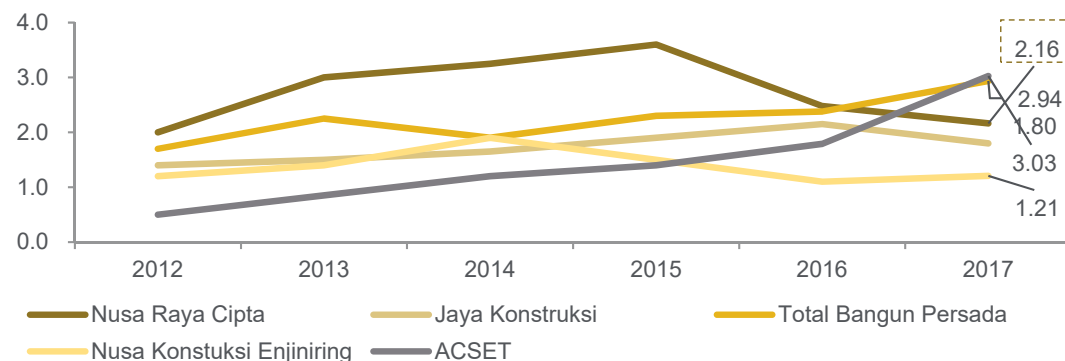


suryainternusa

Unit Usaha Konstruksi

Pangsa Pasar Terbesar...

(2012-2017, Pendapatan Usaha, Rp T)

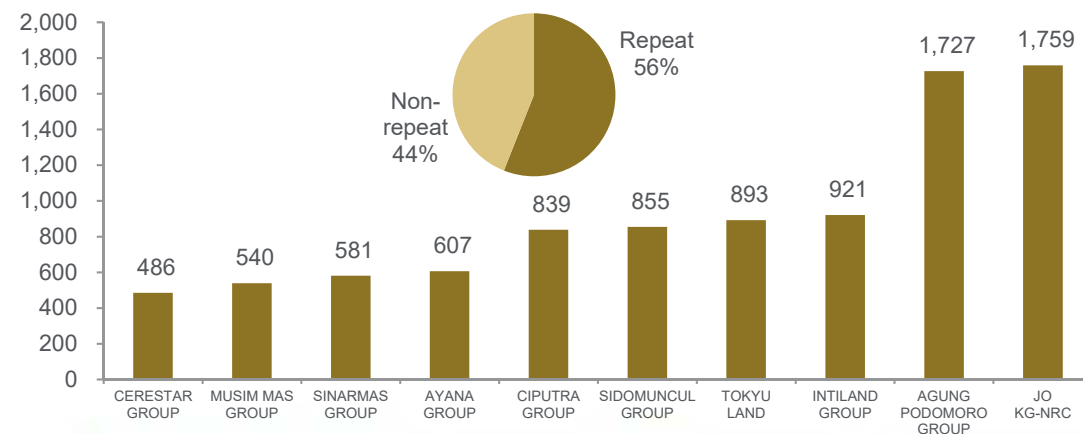


Source: IDX

Note: Jaya Konstruksi revenue only from construction sector

Profil Customer yang Kuat dan Loyal

(2012 – 1H18) Nilai Kontrak (Rp M), seluruh customer

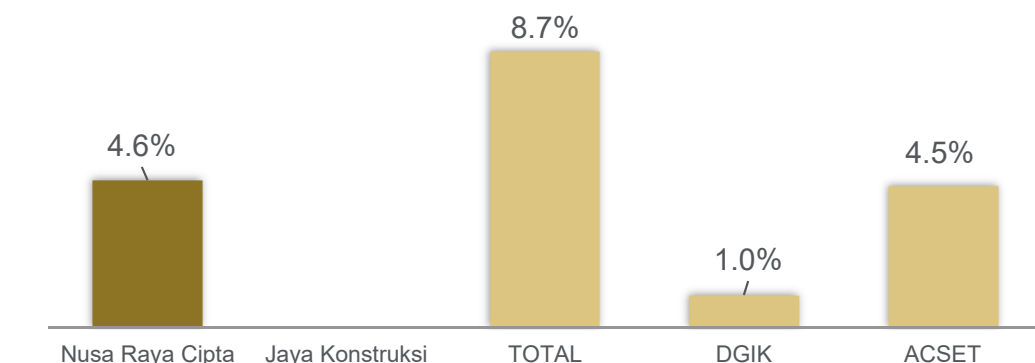


Note: JKON* net profit includes construction and other services

(1) Refers to total wins as a percentage of tenders submitted for projects. (2) Excluding toll road contract of IDR 1,044mm

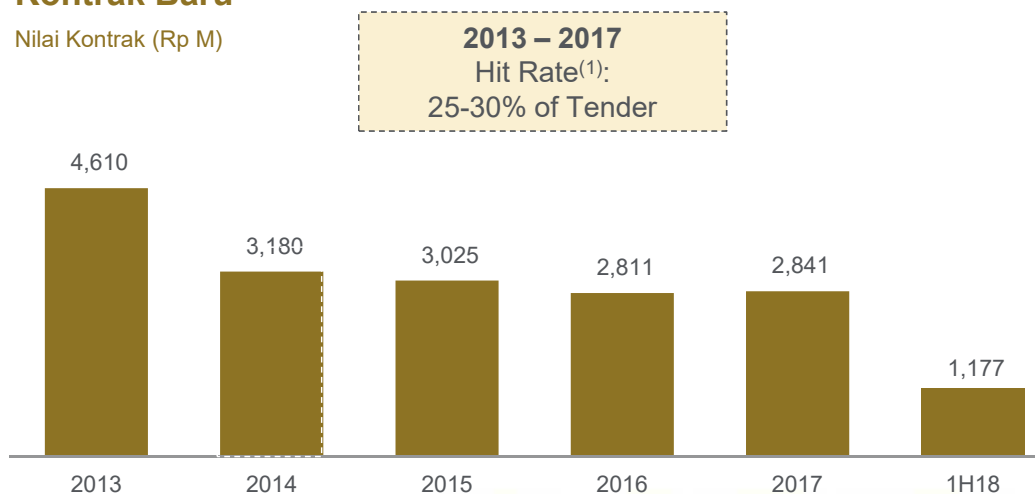
...dan Profitabilitas Diantara Perusahaan Swasta

1H18 Margin Laba Bersih (%)



Kontrak Baru

Nilai Kontrak (Rp M)



BUILDING A BETTER INDONESIA



surya internusa

Unit Usaha

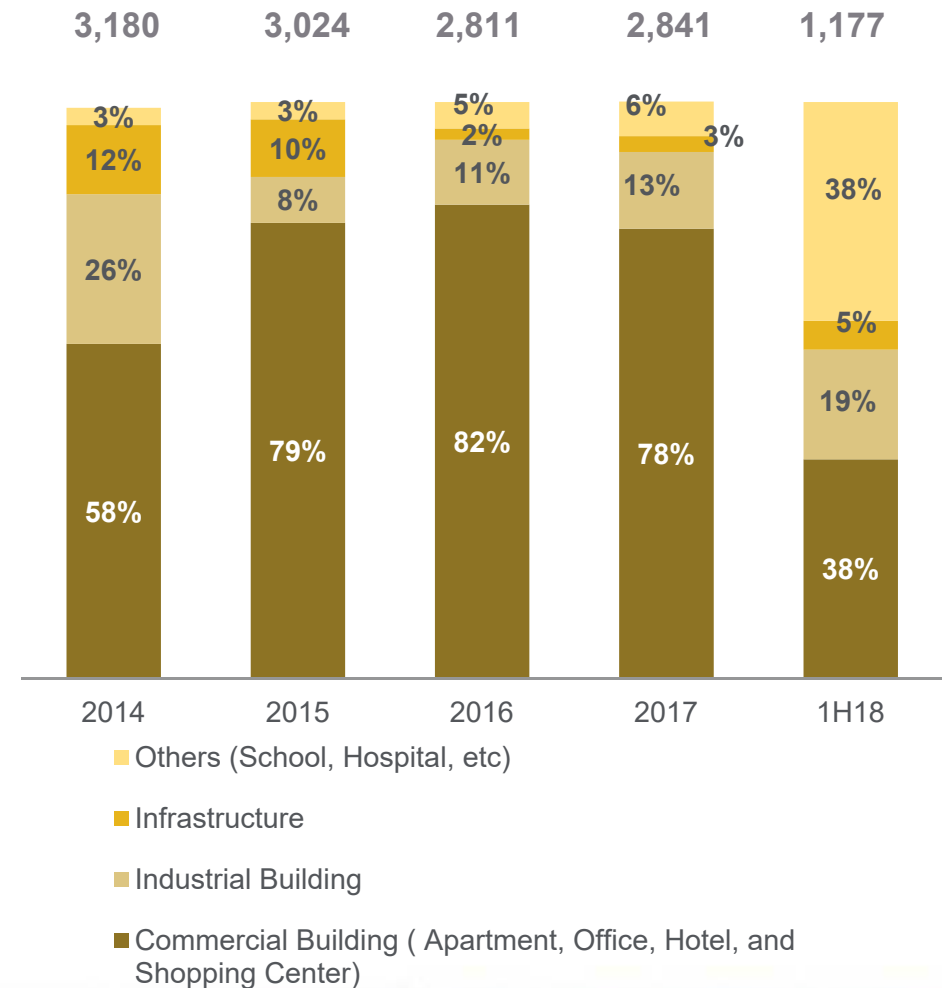
Konstruksi : PT Nusa Raya Cipta Tbk – Proyek Utama

(Dalam Miliar Rp)	2015	2016	2017	1H17	1H18
Contracts on hand – awal	3,769	3,192	3,527	3,527	4,204
Kontrak baru yang diperoleh	3,024	2,811	2,841	1,278	1,177
Dikurangi: Pendapatan Usaha - sebelum eliminasi	(3,601)	(2,476)	(2,164)	(1,024)	(1,155)
Contracts on hand - akhir	3,192	3,527	4,204	3,781	4,226

Proyek besar yang diperoleh di 2018 antara lain :

- RS Budi Medika – Lampung
- Power Blok Indah Kiat Karawang
- Atria Ballroom Extension Tangerang
- The Park Mall Sawangan
- Pusat Pembelajaran Arntz-Geise UnPar Bandung

Klasifikasi Kontrak Baru (dalam Rp Miliar)



BUILDING A BETTER INDONESIA



<i>(in IDR Billions)</i>	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Pendapatan Usaha	3,006	3,311	3,601	2,476	2,164	1,024	1,155
<i>Pertumbuhan Pend. Usaha</i>	<i>49%</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>-31%</i>	<i>-13%</i>	<i>-22%</i>	<i>13%</i>
Laba Kotor	251	302	324	253	215	106	115
<i>Marjin Laba Kotor</i>	<i>8%</i>	<i>9%</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
Laba dari Ventura Bersama	63	176	112	31	27	1	5
EBITDA	298	419	341	211	275	182	103
<i>Marjin EBITDA</i>	<i>10%</i>	<i>13%</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>13%</i>	<i>18%</i>	<i>9%</i>
Laba Usaha	210	205	186	142	218	162	86
<i>Marjin Laba Usaha</i>	<i>7%</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>	<i>6%</i>	<i>10%</i>	<i>16%</i>	<i>7%</i>
Laba (Rugi) Bersih	189	278	198	101	153	107	54
<i>Marjin Laba (Rugi) Bersih</i>	<i>6%</i>	<i>8%</i>	<i>5%</i>	<i>4%</i>	<i>7%</i>	<i>10%</i>	<i>5%</i>
Lab Rugi Per Saham	211	112	80	41	64	44	22
ROE	24%	28%	18%	9%	13%	18%	9%

Note: Laba Rugi NRCA tidak memasukkan eliminasi antar Perusahaan
ROE are annualized



<i>In IDR Billions</i>	2013	2014	2015	2016	2017	1H18
Assets						
Kas & Setara Kas	351	276	338	446	657	777
Piutang Usaha	895	811	1,098	1,111	1,085	1,013
Uang Muka	59	232	30	32	40	64
Investasi di Jalan Tol	120	120	125	125	0	0
Lain-lain	203	405	404	420	560	293
Total Assets	1,625	1,844	1,995	2,134	2,342	2,148
Liabilitas						
Hutang Bank	-	-	-	-	-	-
Utang Usaha	322	325	327	509	467	412
Uang Muka dari Pelanggan	446	381	330	278	488	471
Lain-lain	72	145	251	205	184	106
Total Liabilitas	840	851	908	992	1,139	989
Ekuitas	783	993	1,087	1,141	1,202	1,158



suryainternusa

Karya Berkualitas Unggul di Berbagai Sektor

The Branz BSD (*Tangerang*)



Mangkuluhur (*Jakarta*)



Dragon Resort (*Labuan Bajo*)



PIK Mall (*Jakarta*)



Ciputra World (*Jakarta*)



Hotel and Apartment Tentrem
(*Semarang*)



BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Perhotelan

- PT Suryalaya Anindita International (“SAI”)
- PT Ungasan Semesta Resort (“USR”)
- PT Surya Internusa Hotels (“SIH”)



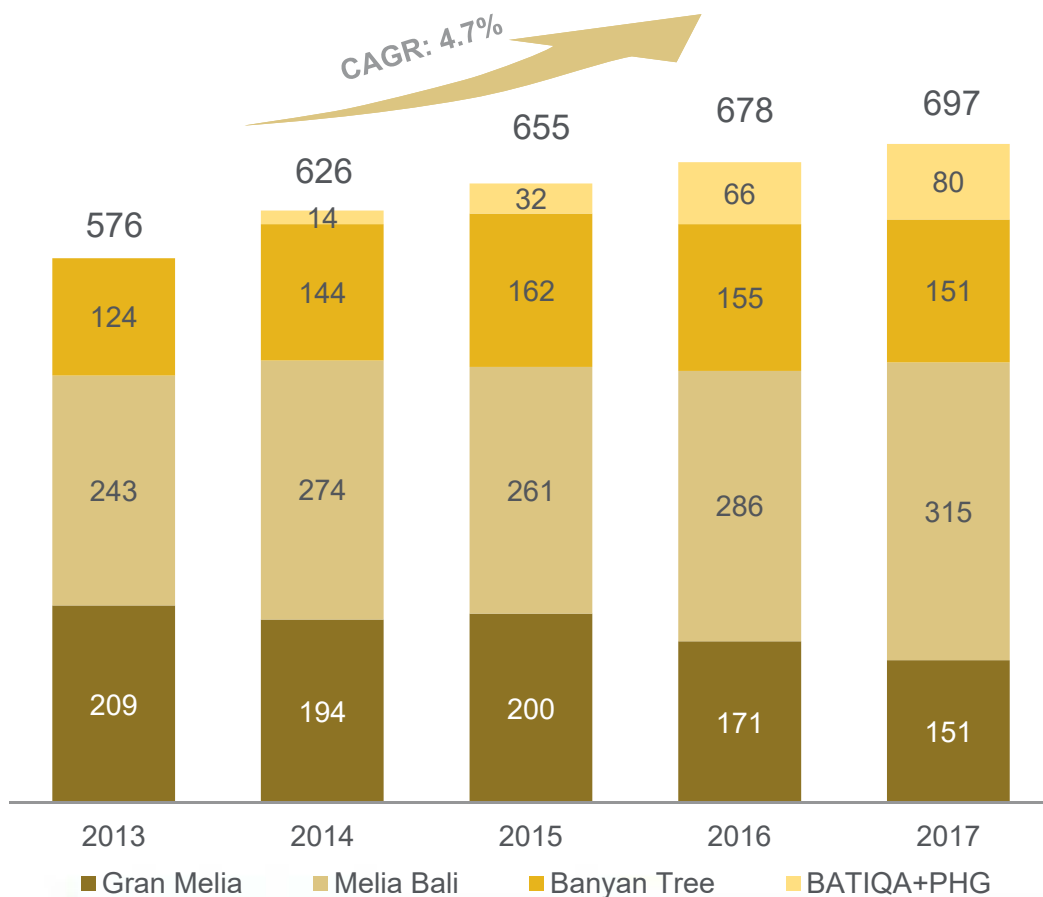
suryainternusa

Pendapatan Usaha

(2013-2017, Rp Miliar)

Membuka enam Batiqa Hotel sampai 2016⁽¹⁾

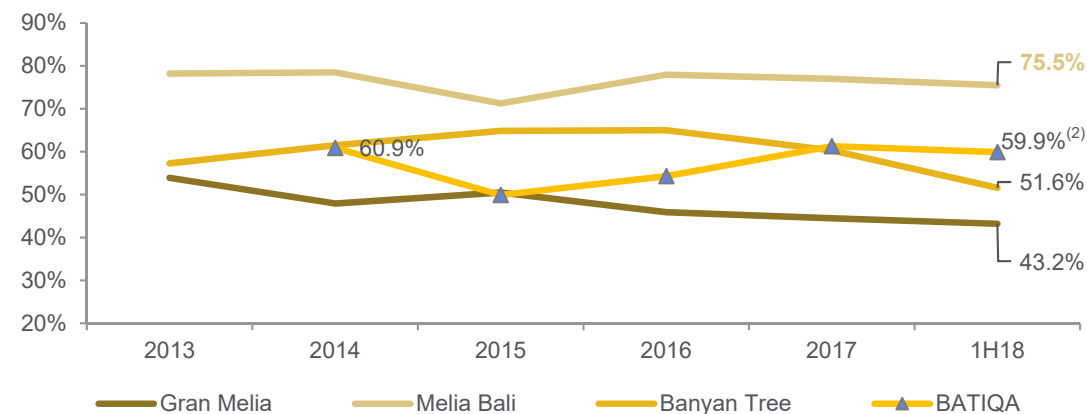
CAGR: 4.7%



Unit Usaha Perhotelan

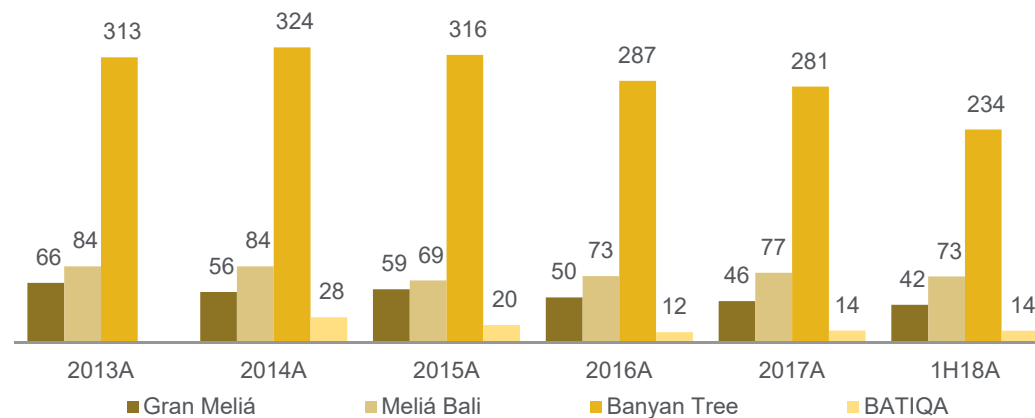
Tingkat Hunian

(2013-1H18)



Room RevPar⁽³⁾

(2013-1H18, US\$)



Note: ⁽¹⁾ Lokasi mencakup Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung

⁽²⁾ Tingkat hunian terdiri dari rata-rata tingkat hunian BATIQA Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung

⁽³⁾ Kurs rata-rata periode penuh USDIDR digunakan untuk mengkonversikan room RevPar BATIQA

BUILDING A BETTER INDONESIA



ARR (\$)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
GMJ	122	117	117	109	103	104	97
MBH	108	107	96	94	101	89	97
BTUR	547	527	487	442	466	480	453
BATIQA (Rp)	N/A	547.355	527.990	303.507	300.366	295.799	314.573

Room RevPAR (\$)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
GMJ	66	56	59	50	46	45	42
MBH	84	84	69	73	77	71	73
BTUR	313	324	316	287	281	277	234
BATIQA (Rp)	N/A	333.474	263.451	162.585	184.244	157.563	188.470

Total RevPAR (\$)	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
GMJ	133	110	103	92	86	85	83
MBH	126	128	107	119	130	120	135
BTUR	459	467	466	448	435	430	353
BATIQA (Rp)	N/A	403.625	356.697	249.566	277.133	240.860	282.691

Note: 2016, 1H17, 2017, 1H18 BATIQA mencakup Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung
BATIQA 2014, 2015 mencakup hanya BATIQA Karawang



<i>(in IDR Billions)</i>	2013	2014	2015	2016	2017	1H17	1H18
Revenue	580	626	655	678	697	326	344
<i>Revenue Growth</i>	<i>23%</i>	<i>8%</i>	<i>5%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>4%</i>	<i>6%</i>
Gross Profit	390	421	430	432	441	204	208
<i>Gross Margin</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>	<i>64%</i>	<i>63%</i>	<i>63%</i>	<i>60%</i>
EBITDA	179	170	145	145	147	60	59
<i>EBITDA Margin</i>	<i>31%</i>	<i>27%</i>	<i>22%</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>
Operating Profit	130	118	81	67	63	18	17
<i>Operating Profit Margin</i>	<i>22%</i>	<i>19%</i>	<i>12%</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>6%</i>	<i>5%</i>
Net Profit	54	37	(1)	(22)	(64)	(20)	(21)
<i>Net Profit Margin</i>	<i>9%</i>	<i>6%</i>	<i>0%</i>	<i>-3%</i>	<i>-9%</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>



suryainternusa

Foto Gran Melia Jakarta



Café Gran Via



Café Gran Via



Guest Room



Lobby

BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Foto Melia Bali Hotel



Lobby Hotel



Family Suite Room



BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Foto Banyan Tree Ungasan Resort



Sanctuary Villa Cliff Edge Villa



Ju-Ma-Na terrace



The White Dove Wedding Venue



Sanctuary Villa Cliff Edge (jetpool)



Swimming Pool – Sanctuary Villa

BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Foto BATIQA Hotels



Exterior view of BATIQA Hotel Cirebon



FRESQA Bistro



Suite Room



Lobby



Meeting Room

BUILDING A BETTER INDONESIA



suryainternusa

Reputasi Baik didapat dari Mitra yang Terpandang



Partner Industri



MITSUI & CO.

Partner Industri



Partner Industri



Partner Hotel



BANYAN TREE
HOTELS & RESORTS

Partner Hotel



Jaringan Jalan Tol Trans-Jawa Jaringan Jalan Tol Trans-Jawa



Negara	 Jepang	 Jepang	 Thailand	 Spanyol	 Singapura	 Indonesia	 Malaysia				
Deskripsi Bisnis / Keunggulan	- Salah satu perusahaan terkemuka Jepang dalam perdagangan dan investasi dengan kehadiran di 136 lokasi di 67 negara - Beroperasi di Unit Usaha transportasi produk logam dan konstruksi infrastruktur sistem; media, sumber daya; energi, bahan kimia; dan elektronik	- Salah satu perusahaan global di investasi perdagangan dan jasa paling beragam dan komprehensif - Bisnis perdagangan dalam produk besi & baja, mineral & logam, infrastruktur, transportasi terintegrasi, bahan kimia, dan energi	- Membangun dan menyediakan pabrik siap bangun berstandar internasional untuk disewakan di Thailand - Dianugerahi peringkat 2 dalam <i>Thailand Best Real Estate Developer Award 2014 (Euromoney)</i>	- Salah satu perusahaan perhotelan terkemuka di Spanyol dan juga merupakan salah satu perusahaan perhotelan terbesar di dunia - Mengelola <i>brand</i> sebagai berikut: Club Meliá, Meliá Hotels & Resorts, dan Sol Hotels & Resorts	- Pengelola dan <i>developer</i> resor premium, hotel, dan spa di Asia Pasifik <i>Brand</i> yang dianugerahi penghargaan: Banyan Tree and Angsana - Mengelolaresor terinterasi terkemuka di Thailand—Laguna Phuket	- Perusahaan <i>private equity fund</i> terkemuka yang berfokus dalam pengembangan modal dan investasi khusus di Indonesia - Bisnis tersebar di sumber daya alam, energi, infrastruktur, telekomunikasi, dan produk konsumen	- Grup infrastruktur berbasis teknik dan jasa - Pengalaman dan aktivitas bisnis di <i>expressways</i>, perkotaan, pembangunan properti, teknik, konstruksi, dan manajemen aset & fasilitas				
Penetapan Kerjasama	Agen Marketing - Bertanggung jawab dalam memperkenalkan klien / <i>tenant</i> Jepang untuk kawasan industri Suryacipta	Partner joint venture - Bersama-sama mendapatkan 22 hektar tanah di Technopark (50% SSIA / 25% TICON% / 25% Mitsui) 146.000 sqm bangunan siap sewa di Technopark - Phase 1: 34,864 sqm selesai dibangun - Phase 2: 27,648 sqm selesai dibangun - Phase 3: 5,076 sqm sqm selesai dibangun - Phase 4 : 9,648 sqm – beroperasi 4Q18	Perjanjian manajemen, lisensi merk dagang, dan perjanjian <i>international marketing</i> & jasa promosi efektif hingga tahun 2020	Perjanjian manajemen untuk menyediakan jasa operasional, personil, komersial, pembelian, dan kontrol kualitas - Vila dikomersialisasi menggunakan <i>brand</i> “Banyan Tree”	Partner joint venture (sampai 8 Mei 2017) - Bersama-samamembangun jalan tol Cikopo-Palimanan (20.5% SSIA / 2.2% NRCA / 55% UEM / 18% Saratoga) yang selesai dibangun dan diresmikan pada tanggal 13 Juni 2015						
	Pertukaran keahlian di bidang sektor dan pembangunan			Perluasan jaringan dan penguatan daya saing			Pengurangan permintaan <i>capital outlay</i> untuk pembangunan baru			Peningkatan kekuatan <i>branding</i> strength dan kredibilitas internasional	



suryainternusa

Terima Kasih



DISCLAIMER

These materials have been prepared by PT Surya Semesta Internusa Tbk (the “Company”, “SSIA”) and have not been independently verified. No representation or warranty, expressed or implied, is made and no reliance should be placed on the accuracy, fairness or completeness of the information presented or contained in these materials. The Company or any of its affiliates, advisers or representatives accepts no liability whatsoever for any loss howsoever arising from any information presented or contained in these materials. The information presented or contained in these materials is subject to change without notice and its accuracy is not guaranteed.

These materials may contain statements that constitute forward-looking statements. These statements include descriptions regarding the intent, belief or current expectations of the Company or its officers with respect to the consolidated results of operations and financial condition of the Company. These statements can be recognized by the use of words such as “expects,” “plan,” “will,” “estimates,” “projects,” “intends,” or words of similar meaning. Such forward-looking statements are not guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and actual results may differ from those in the forward-looking statements as a result of various factors and assumptions. The Company has no obligation and does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances.

These materials are for information purposes only and do not constitute or form part of an offer, solicitation or invitation of any offer to buy or subscribe for any securities of the Company, in any jurisdiction, nor should it or any part of it form the basis of, or be relied upon in any connection with, any contract, commitment or investment decision whatsoever. Any decision to purchase or subscribe for any securities of the Company should be made after seeking appropriate professional advice.