suryainternusa

PT SURYA SEMESTA INTERNUSA TBK (“SSIA”)

Tinjauan Semester Pertama 2019

suryainternusa

Daftar isi

Surya Semesta Internusa
Ringkasan

- Rekam Jejak
- Anak Perusahaan, Pemegang Saham & Manajemen
- Portofolio Investasi
- Strategi Ke Depan
- Indonesia Economic Indicator

Ikhtisar Keuangan 1H19

- 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 2,6 T[2]

1971
Didirikan sebagai perusahaan pengembang properti untuk memgembangkan kawasan Segitiga Emas di Kuningan

1976
Membangun Glodok Plaza, pusat perbelanjaan modern pertama di kawasan pecinan Jakarta

1983
Membangun Meliã Bali Hotel, hotel bintang lima berkapasitas 494 kamar di Nusa Dua, Bali

1991
Memulai pengembangan 1.400 ha kawasan industri di Karawang, Jawa Barat

1994
Mengakuisisi unit usaha konstruksi yaitu PT Nusa Raya Cipta

1996
Building Membangun hotel bintang lima Gran Meliã Jakarta dan gedung perkantoran Graha Surya Internusa

1997
Tercatat di Bursa Efek Indonesia

2006
Memulai pengembangan resor eksklusif Banyan Tree Resort di Ungasan, Bali

2008
Mengkonsolidasikan unit usaha perhotelan yaitu PT Suryalaya Anindita International

2010
Peluncuran (soft opening) Banyan Tree Ungasan Resort di Bali

2011
Melakukan *stock split* dengan rasio 1 : 4

2012
- Obligasi senilai Rp 700 M diluncurkan
- Dividen pertama semenjak IPO di tahun 1997 dibagikan
- Berinvestasi di proyek jalan tol Cikopo-Palimanan

2013
IPO PT Nusa Raya Cipta dengan nilai Rp 850 per saham

2014
- tanah di Subang, Jawa Barat diakusisi dengan ijin lokasi sebesar 2.000 ha
- Peluncuran BATIQA hotel pertama di Karawang

2015
Joint venture dengan Mitsui & Co dan TICON dalam bisnis pergudangan/pabrik

Pembukaan jalan tol Cikopo – Palimanan

2017
Divestasi Cikopo Palimanan Toll road 3X BV

Note: Alur waktu digambarkan tanpa berdasarkan skala. [1] Termasuk Rp 132 M terkumpul di IPO. [2] Data pasar per 30 Jun 2019. [3] Per 30 Jun 2019

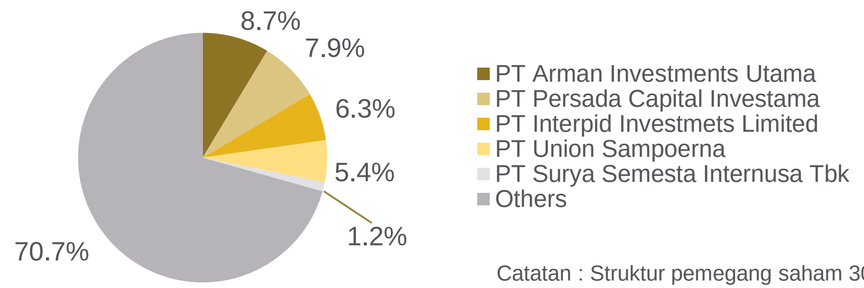
BUILDING A BETTER INDONESIA

Surya Semesta Internusa in Summary

Tinjauan Perusahaan

- 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 IDR 3.4tn / US$ 240 Juta
  - Total Ekuitias 1H19 senilai IDR 4,318bn / US$ 305 Juta
  - EBITDA[3] 1H19 senilai of IDR 150bn / US$ 11 Juta
  - FY18 EBITDA[3] senilai IDR 453bn / US$ 32 Juta
  - Hadir di empat 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

Shareholding Structure



Catatan : Struktur pemegang saham 30 June 2019

Core Businesses

suryainternusa

Pendapatan Tak Berulang	Pendapatan Berulang[2]
Konstruksi	Hotel
Kawasan Industri	Rental, Parking & Maintenance
Real Estate (Pengembang)	Pergudangan & Pabrik

Pendapatan Tak Berulang:
- High rise buildings
- Commercial and manufacturing facilities
- Infrastructure
- Suryacipta City of Industry
- Construction toll road

Pendapatan Berulang:
- Resorts and Villas
- Business Hotels
- 5-star Hotels

Note:
(1) Data pasar per 30 June 2019, berdasarkan nilai tukar Rp 14,141/ 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)

BUILDING A BETTER INDONESIA

suryainternusa

Manajemen SSIA dengan Pengalaman yang Handal

Komusaris

★

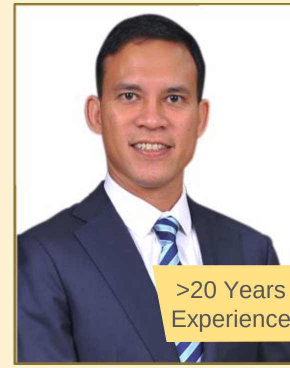
Hagianto Kumala
Presiden Komisaris

Emil Salim
Wakil Presiden Komisaris

Royanto Rizal
Komisaris

William Jusman
Komisaris

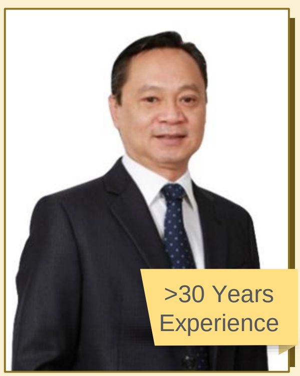
Steen Dahl Poulsen
Komisaris



Crescento Hermawan
Komisaris

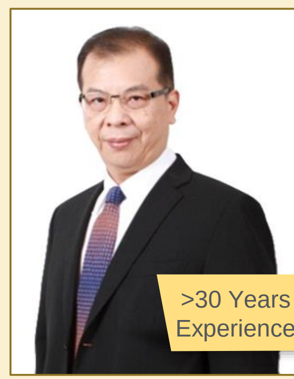
★ Memiliki pengalaman dengan Astra Group

Direksi



Johannes Suriadjaja
Presiden Direktur

Eddy P. Wikanta
Wakil Presiden Direktur



The Jok Tung
Direktur

Wilson Effendy
Direktur

Struktur Perusahaan dan Proyek Utama

suryainternusa

PT Surya Semesta Internusa Tbk
Kapitalisasi Pasar : IDR 3.4tn / US$ 240 juta

Property

PT Suryacipta Swadaya (100%)
- Kawasan industri Suryacipta, 1.400 ha

PT SLP SURYA TICON INTERNUSA (50%)
- Pergudangan dan Pabrik untuk disewalkan - Karawang -Makassar -Banjarmasin

PT TCP Internusa (100%)
- Glodok Plaza (ritel)
- Graha Surya Internusa (gedung kantor) [2]
- Tanjung Mas Raya (perumahan)
- Graha Surya Internusa II (landbank)

PT Sitiagung Makmur (100%)
- Banyan Tree Ungasan Resort, Bali (memiliki aset)

Construction & Infrastructure

PT Nusa Raya Cipta Tbk (65.4%)
Kapitalisasi Pasar: IDR 979 bn / US$ 69mn
- Gedung tinggi
- Fasilitas komersial
- Fasilitas pabrik skala besar
- Infrasktruktur (jembatan, jalan raya, dan dermaga)

PT Lintas Marga Sedaya (22.7%[1])
- Pemilik konsesi jalan tol Cikopo - Palimanan[1]

Hospitality

PT Ungasan Semesta Resort (100%)
- Banyan Tree Ungasan Resort, Bali (operator)

PT Suryalaya Anindita International (86.8%)
- Gran Meliá Jakarta
- Meliá Bali Hotel

PT Surya Internusa Hotels (100%)
- The Plaza Hotel Glodok, Jakarta
- BATIQA Hotel Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung, Surabaya

Listed entities on IDX | ★ Subsidiary

Informasi pemilikan saham per 30 Juni 2019 . Data pasar per of 30 Juni 2019 berdasarkan nilai tukar Rp 14,141.
Note: [1] Mengacu pada kepemilikan tak langsung : SSIA memiliki 20.5%, NRCA memiliki 2.2%, Divestasi pada 8 Mei 2017

Note: [2] **Currently not in operations**

suryainternusa

Keberadaan Geografis di Indonesia

Kehadiran di Empat Belas Kota di Indonesia

Medan

- Kantor Cabang Nusa Raya Cipta (“NRCA”)

Pekanbaru

- BATIQA Hotel (hotel Bisnis, 3-star, 133 rooms) - *Grand opening* pada 26 Aug 2016

Lampung

- BATIQA Hotel (Business Hotel, 3-star, 109 rooms) - *Grand opening pada* 16 Sep 2016

Subang

- Mengakuisisi tanah dengan ijin lokasi sebesar 2,000ha
- Jalan Tol Cikopo-Palimanan–divestasi pada 8 Mei 2017

Karawang

- Suryacipta City of Industry (1,400ha)
- BATIQA Hotel & Apartments Karawang (Business Hotel, 3-star, 137 rooms) - *Grand Opening* pada 18 Sept 2014
- SLP Karawang : 77.236 m^2 rentable buildings from 160.255 m^2 utilized land

Banjarmasin

- SITI Pergudangan – 10.000 m^2

Makasaar

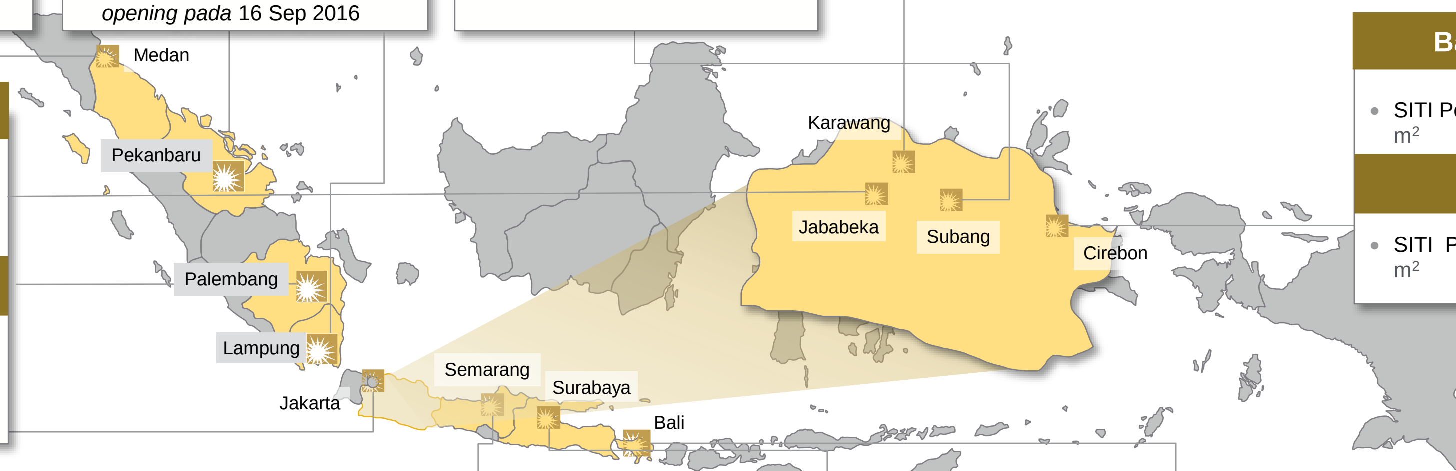
- SITI Pergudangan – 10.000 m^2

Jababeka

- BATIQA Hotel (hotel Bisnis, Bintang tiga, 127 kamar) - *Grand opening* pada 11 Nov 2015

Palembang

- BATIQA Hotel (hotel Bisnis, bintang 3, 160 kamar) - *Grand opening* pada 18 Feb 2016



Jakarta

- Gran Melia Jakarta (5-stars, 407 rooms)
- Glodok Plaza (36,780 m^2)
- The Plaza Hotel Glodok, Jakarta (Budget Hotel, 91 rooms)
- Tanjung Mas Raya (21,000 m^2, akan dibangun pada 2019)
- Pembangunan SSI Tower Prime Grade A (sebelumnya Graha Surya Internusa (tanah seluas 8,525 m^2)

Semarang

- Kantor cabang NRCA

Surabaya

- Kantor cabang NRCA
- BATIQA Hotel (hotel Bisnis, Bintang tiga, 87 kamar) - *Grand opening* pada 8 Agustus 2018

Bali

- Melia Bali Hotel (hotel bintang lima, 494 kamar)
- Banyan Tree Resort Ungasan (resor *boutique*, 73 villa)
- Kantor cabang untuk NRCA

Cirebon

- Batiqa Hotel (hotel Bisnis, 108 kamar) - *Grand opening* tanggal 9 Sep 2015

Note : Data per 30 Juni 2019 ; SITI : PT Surya Internusa Ticon

suryainternusa

Strategi Perusahaan Ke Depan

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

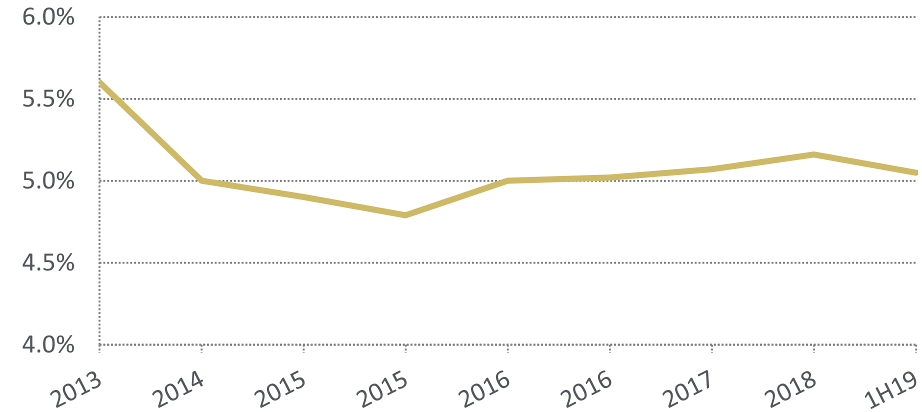
suryainternusa

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**

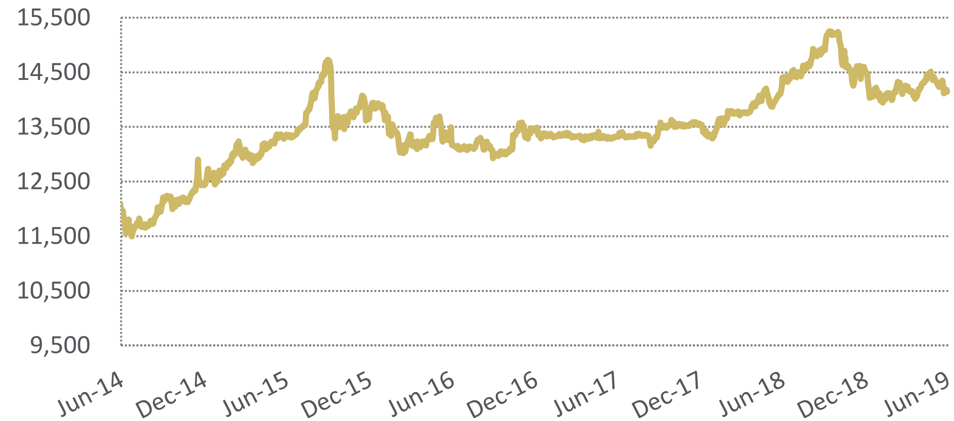
suryainternusa

Indikator Ekonomi Indonesia

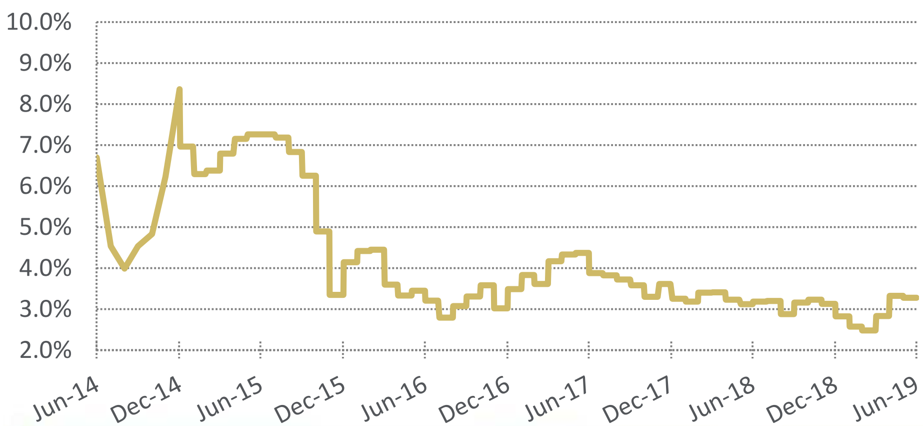
Pertumbuhan Ekonomi (%YoY)



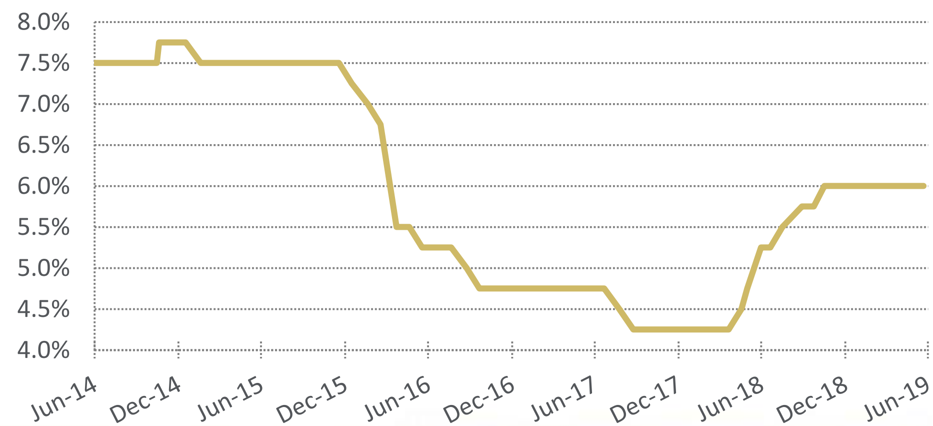
Nilai Tukar (Rp/US$)



Inflasi



BI Rate



Source: Bank Indonesia, Indonesian Bureau Statistics
April 2016 onwards rate refers to BI 7-day (Reverse) Repo Rate

BUILDING A BETTER INDONESIA

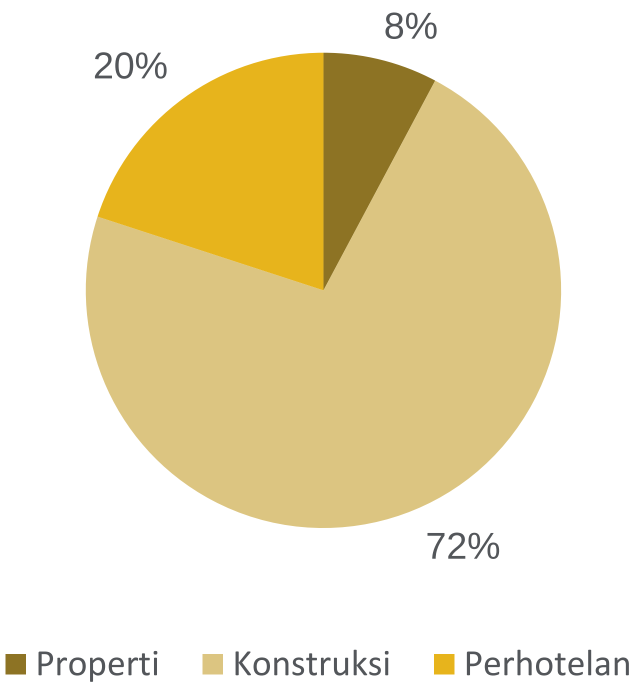
suryainternusa

Sekilas Mengenai Unit Usaha

Pendapatan Usaha dan EBITDA Berdasarkan Segmentasi Unit Usaha Periode 1H19

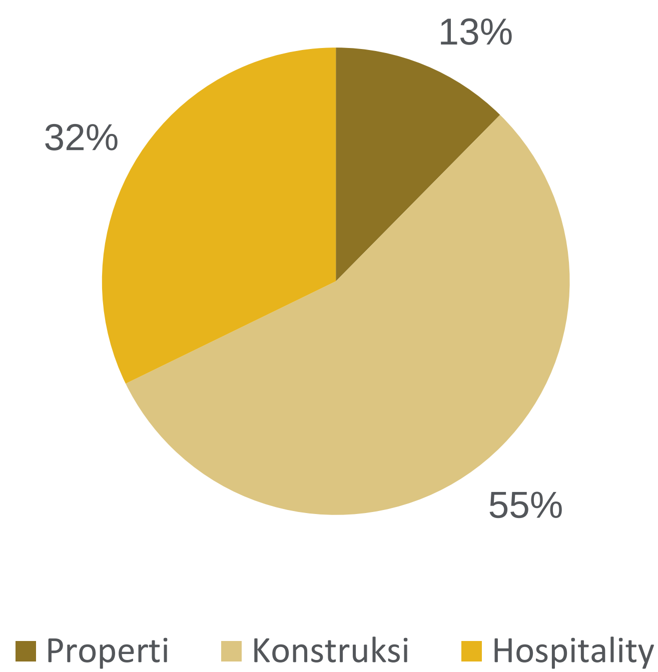
Pendapatan Usaha dalam Unit Usaha

(1H2019)



EBITDA dalam Unit Usaha

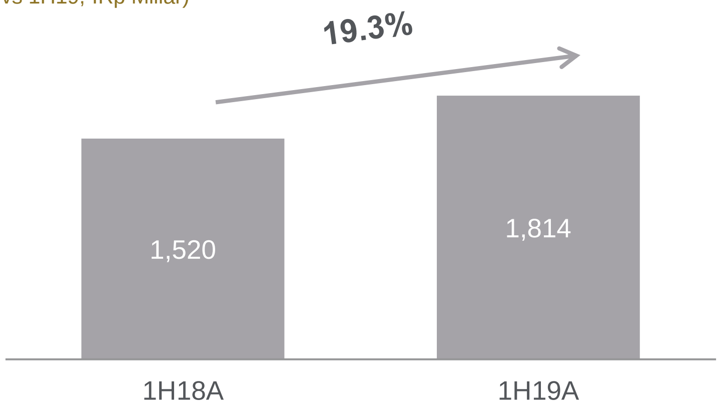
(1H2019)



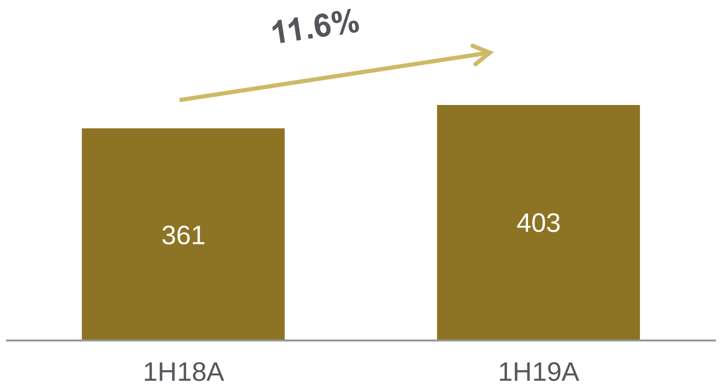
BUILDING A BETTER INDONESIA

1H19 Ikhtisar Keuangan

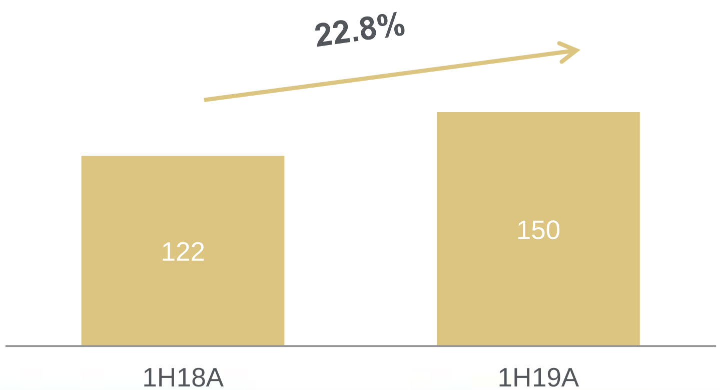
Pendapatan Usaha Konsolidasi
(1H18 vs 1H19, IRp Miliar)



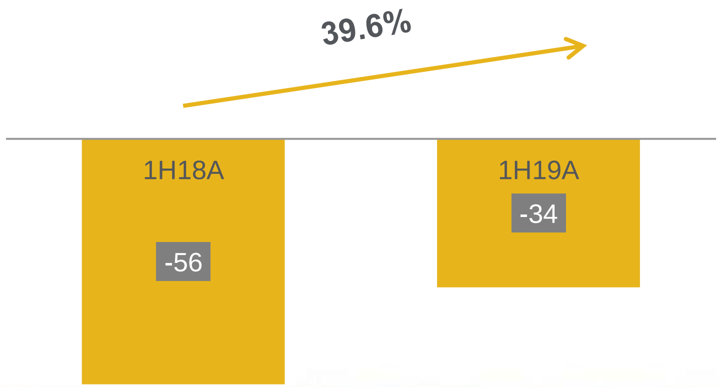
Laba Kotor
(1H18 vs 1H19, Rp Miliar)



EBITDA
(1H18 vs 1H19, Rp Miliar)



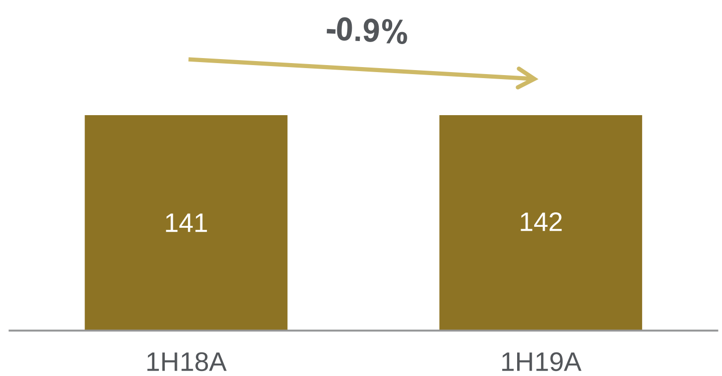
Pendapatan Bersih
(1H18 vs 1H19, Rp Miliar)



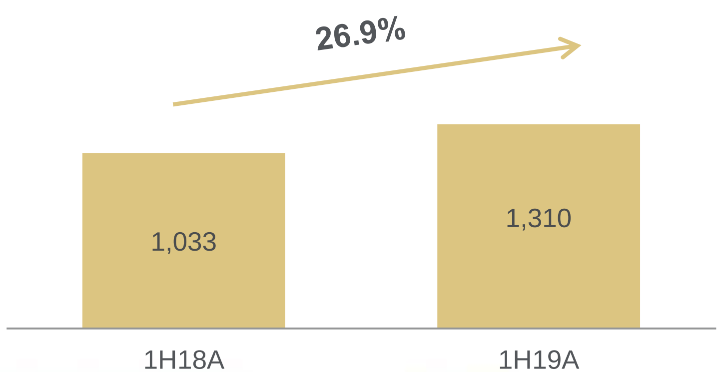
suryainternusa

1H19 Ikhtisar Keuangan

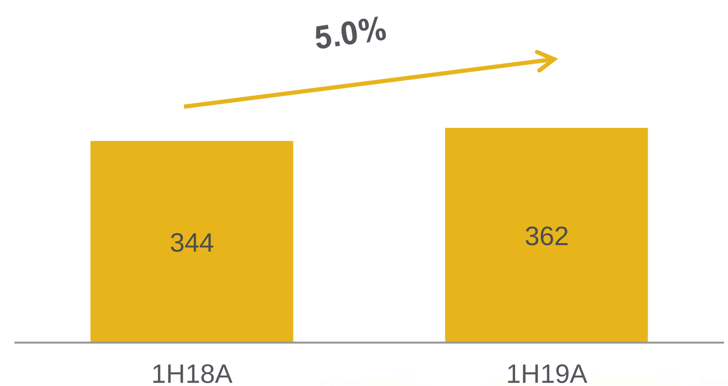
Pendapatan Segmen Usaha Properti
(1H18 vs 1H19, Rp Miliar)



Pendapatan Segmen Usaha Properti
(1H18 vs 1H19, Rp Miliar)

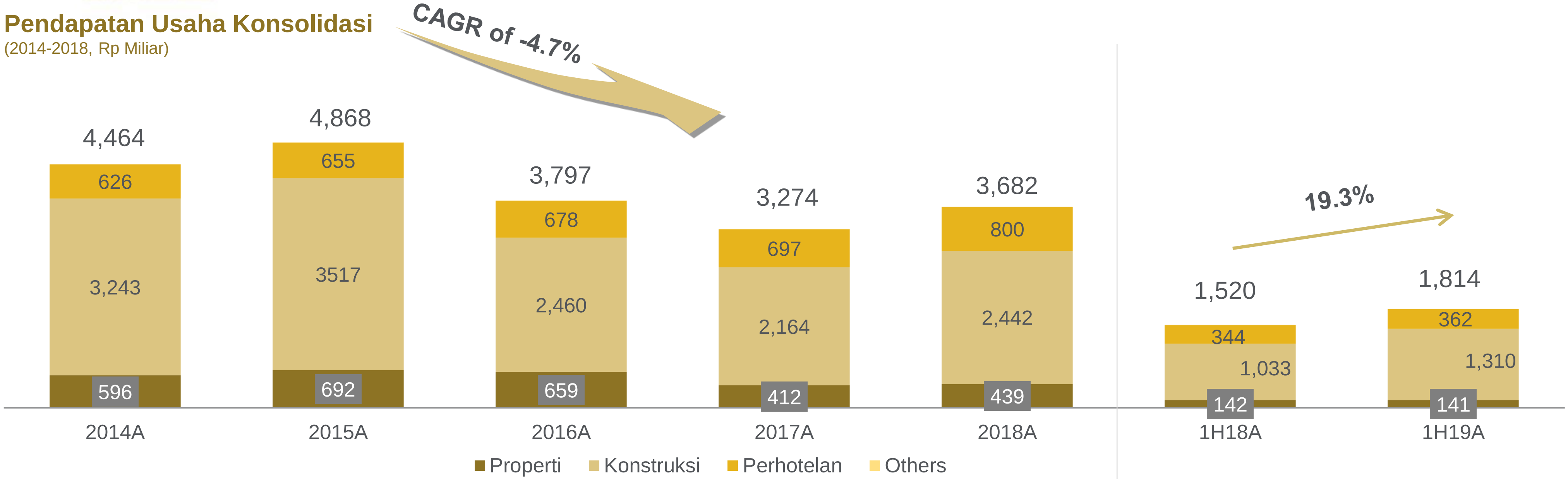


Pendapatan Segmen Usaha Perhotelan
(1H18 vs 1H19, Rp Miliar)

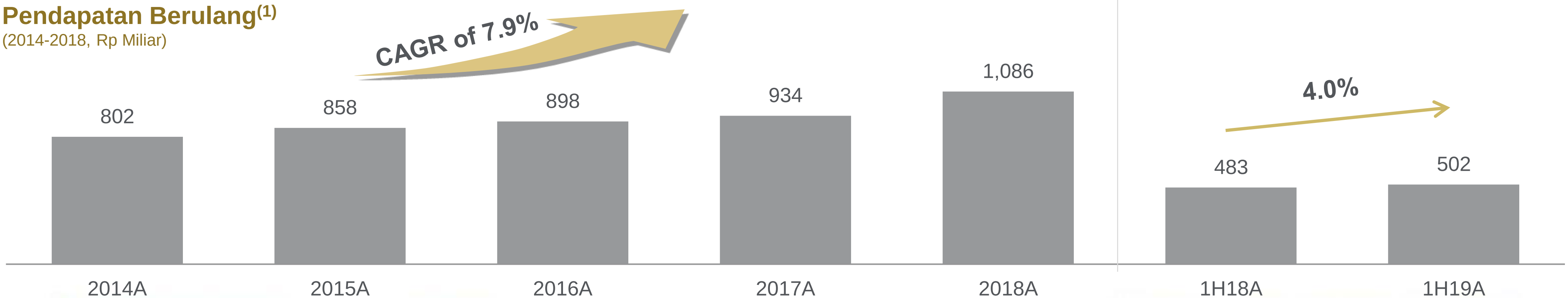


Jalur Pencapaian Perusahaan

Pendapatan Usaha Konsolidasi
(2014-2018, Rp Miliar)



Pendapatan Berulang(1)
(2014-2018, Rp Miliar)

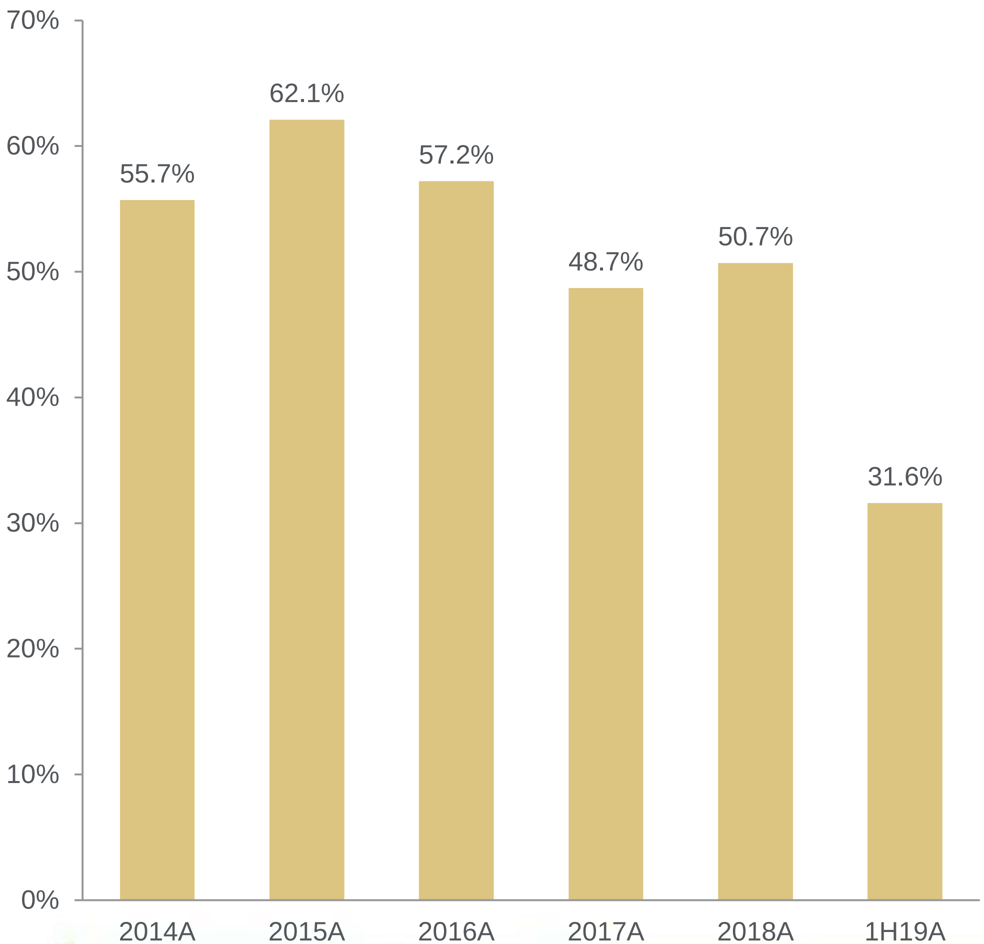


Note: (1) Pendapatan berulang dari hotel, sewa, parkir dan pemeliharaan.

BUILDING A BETTER **INDONESIA**

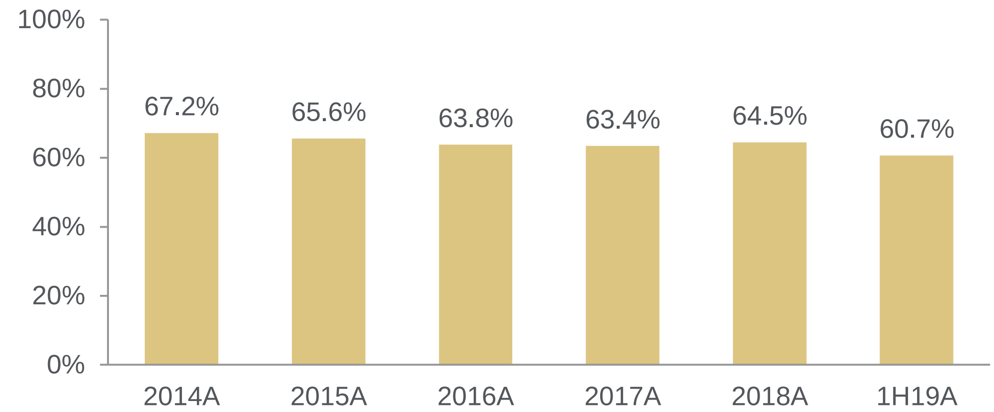
Marjin yang Konsisten dan Stabil

Marjin Laba Kotor Properti %



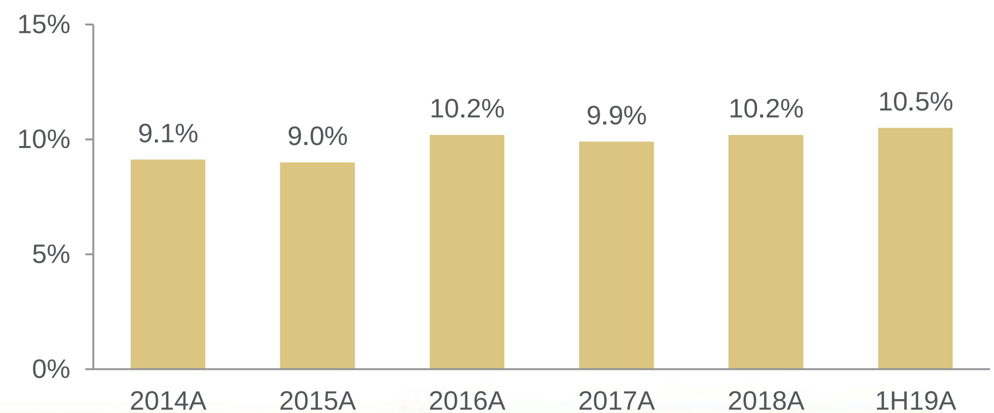
Marjin Laba Kotor Perhotelan

%



Marjin Laba Kotor Konstruksi[1]

%



Note: [1] Termasuk proyek SSIA Group

suryainternusa

Ikhtisar Keuangan

Consolidated Operating Results

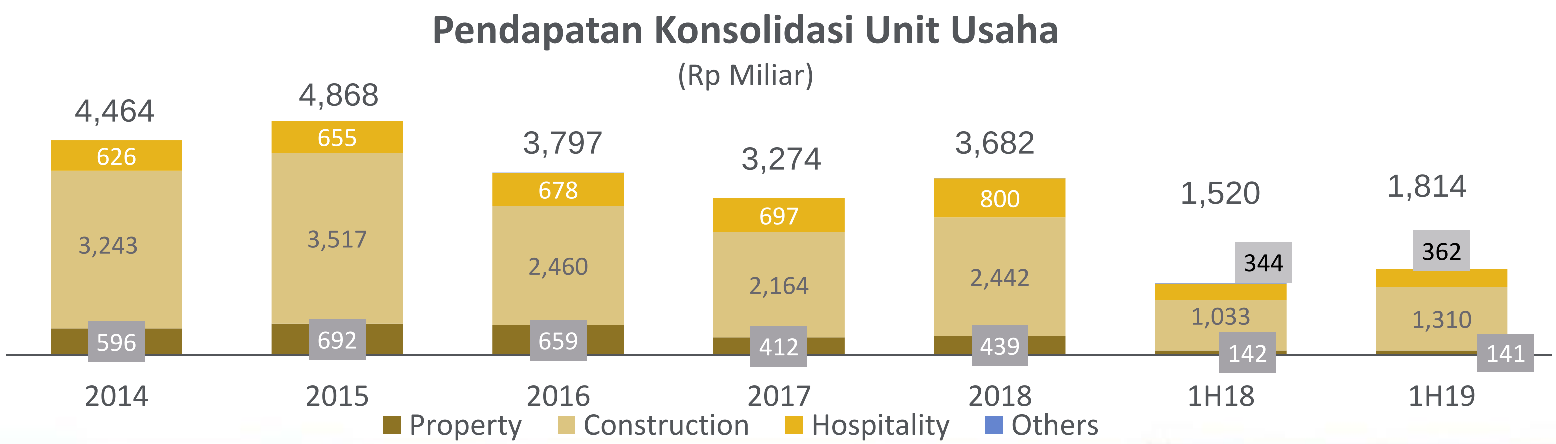
(Dalam Rp Miliar)	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**1H18**	**1H19**
Pendapatan Usaha	4,464	4,868	3,797	3,274	3,682	1,520	1,814
Pertumbuhan Pendapatan Usaha	*-3%*	*9%*	*-22%*	*-14%*	*12%*	*-2%*	*19%*
Laba Kotor	1,054	1,179	1,069	864	981	361	403
Marjin Laba Kotor	*24%*	*24%*	*28%*	*26%*	*27%*	*24%*	*22%*
EBITDA	794	796	606	403	452	120	149
EBITDA Marjin	*18%*	*16%*	*16%*	*12%*	*12%*	*8%*	*8%*
Laba Usaha	578	647	441	2,029	354	103	101
Marjin Laba Usaha	*13%*	*13%*	*12%*	*62%*	*10%*	*7%*	*6%*
Laba (Rugi) Bersih	417	302	62	1,178	38	(56)	(34)
Marjin Laba (Rugi) Bersih	*9%*	*6%*	*2%*	*36%*	*1%*	*-4%*	*-2%*
Laba (Rugi) Komprehensif	409	291	45	1,157	27	(52)	(35)
EPS (Rupiah, setelah *stock split*)	89	65	13	252	8	(12)	(7)

BUILDING A BETTER INDONESIA

Ikhtisar Keuangan

Pendapatan Konsolidasi Unit Usaha

(Dalam Rp Miliar)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
Properti	596	692	659	412	439	142	141
Persentase Segmen	*13%*	*14%*	*17%*	*13%*	*12%*	*9%*	*8%*
Konstruksi	3,243	3,517	2,460	2,164	2,442	1,033	1,310
Persentase Segmen	*73%*	*72%*	*65%*	*66%*	*66%*	*68%*	*72%*
Perhotelan	626	655	678	697	800	344	362
Persentase Segmen	*14%*	*13%*	*18%*	*21%*	*22%*	*23%*	*20%*
Others	0	3	1	1	1	0.4	0.4
Persentase Segmen	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Total	**4,464**	**4,868**	**3,797**	**3,274**	**3,682**	**1,520**	**1,814**



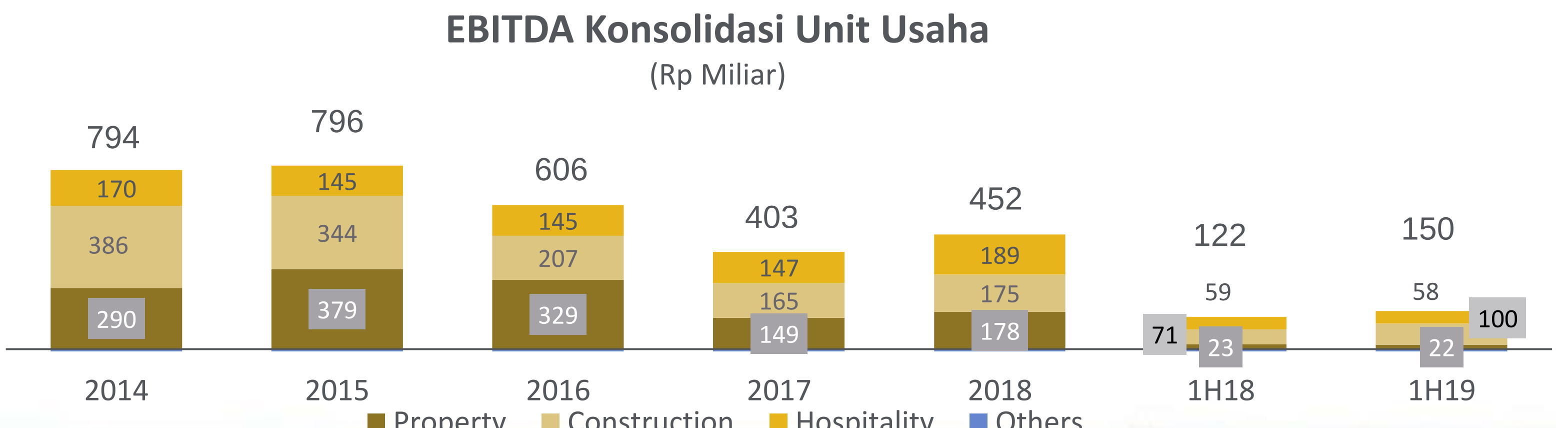
BUILDING A BETTER INDONESIA

suryainternusa

Ikhtisar Keuangan

EBITDA Konsolidasi Unit Usaha

(Dalam Rp Miliar)	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**1H18**	**1H19**
Properti	290	379	329	149	178	23	22
Persentase Segmen	*36%*	*48%*	*54%*	*37%*	*39%*	*19%*	*15%*
Konstruksi	386	344	207	165	175	71	100
Persentase Segmen	*49%*	*43%*	*34%*	*41%*	*39%*	*58%*	*67%*
Perhotelan	170	145	145	147	189	59	58
Persentase Segmen	*21%*	*18%*	*24%*	*37%*	*42%*	*48%*	*39%*
Others	(52)	(73)	(75)	(58)	(90)	(31)	(30)
Persentase Segmen	*-6%*	*-9%*	*-12%*	*-14%*	*-20%*	*-26%*	*-20%*
Total	**794**	**796**	**606**	**403**	**452**	**122**	**150**



EBITDA defined as net income, before interest expenses, tax expenses, depreciation and amortization expenses, includes JO income (loss)

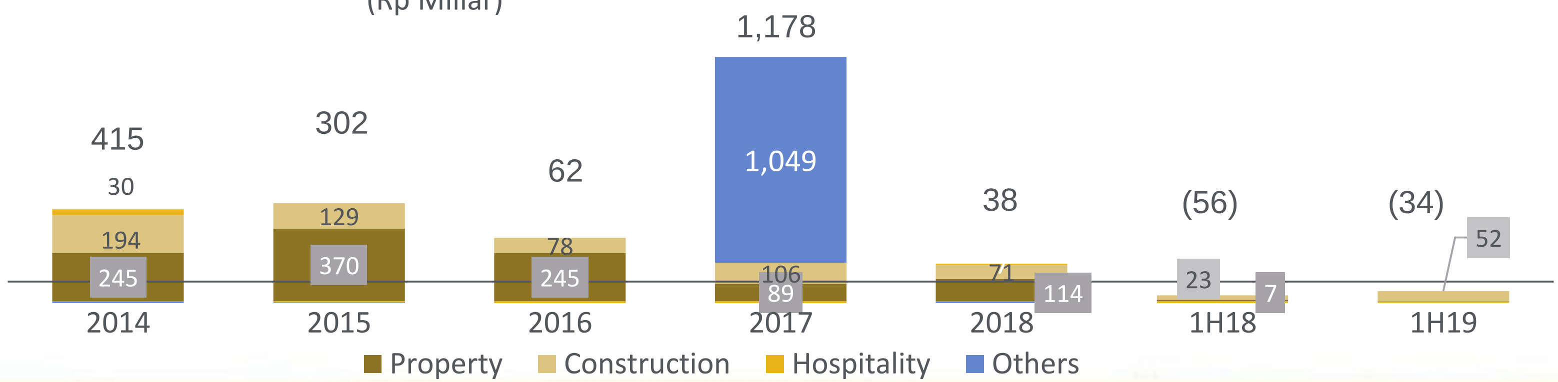
BUILDING A BETTER INDONESIA

Ikhtisar Keuangan
Konsolidasi Laba Bersih Unit Usaha

(in Rp Miliar)	2014	2015	2016[1]	2017[1]	2018[1]	1H18[1]	1H19[1]
Properti	245	370	245	89	114	7	(5)
Persentase Segmen	*59%*	*122%*	*392%*	*8%*	*303%*	*-12%*	*15%*
Konstruksi	194	129	78	106	71	23	52
Persentase Segmen	*47%*	*43%*	*125%*	*9%*	*190%*	*-42%*	*-153%*
Perhotelan	30	(5)	(23)	(67)	7	(22)	(17)
Persentase Segmen	*7%*	*-2%*	*-37%*	*-6%*	*20%*	*39%*	*51%*
Others	(53)	(192)	(238)	1,049	(155)	(65)	(63)
Persentase Segmen	*-13%*	*-64%*	*-382%*	*89%*	*-412%*	*115%*	*187%*
Total	**415**	**302**	**62**	**1,178**	**38**	**(56)**	**(34)**

Konsolidasi Laba Usaha Unit Usaha

(Rp Miliar)



Note: : [1] 2016, 1H17, 2017, 1H18 laba bersih mengikuti PSAK 2015

suryainternusa

Ikhtisar Keuangan

Neraca Konsolidasi

Dalam Rp Miliar	2014	2015	2016	2017	2018	1H19
Aset Lancar	**2,901**	**2,900**	**3,381**	**5,085**	**3,459**	**3,514**
Kas dan Setara Kas & Inv. Sementara	1,176	949	1,545	1,180	1,584	1,326
Inventori	351	476	392	415	463	477
Aset lancar – Lain-lain	1,374	1,475	1,444	3,491	1,412	1,711
Aset Tidak Lancar	**3,092**	**3,564**	**3,815**	**3,766**	**3,946**	**4,102**
Investasi pada *Joint Ventures*	709	860	854	410	319	328
Aset Real Estate	336	370	607	1,297	1,566	1,672
Aset Tetap – Bersih	930	1,130	1,182	1,250	1,252	1,233
Rental dan properti investasi – bersih	758	625	605	768	733	721
Aset tidak lancar-lainnya	359	579	566	41	76	147
Total Aset	**5,993**	**6,464**	**7,195**	**8,851**	**7,404**	**7,615**
Liabilitas Jangka Pendek	1,727	1,857	1,896	2,640	2,033	2,269
Liabilitas Jangka Panjang	1,257	1,269	1,946	1,735	986	1,029
Kepentingan Non Pengendali	385	430	441	468	441	442
Ekuitas (2007 :949 juta saham, 2008, 2009 and 2010: 1.176 juta saham, 2011 - sekarang: 4,705 juta saham)	2,624	2,908	2,912	4,009	3,944	3,876
Total Liabilitas & Ekuitas	**5,993**	**6,464**	**7,195**	**8,851**	**7,404**	**7,615**

suryainternusa

Ikhtisar Keuangan

Rasio Kinerja Utama

	2014	2015	2016	2017	2018	1H19
Hutang Bank/Pihak Ketiga (Loan)						
Denominasi Rp (dalam miliar Rp)	1,279	1,377	2,456	2,270	1,506	1,582
Denominasi US$ (dalam juta US$)	-	-	-	-	-	-
Jumlah Hutang dalam miliar Rp	**1,279**	**1,377**	**2,456**	**2,270**	**1,506**	**1,582**
Debt to Equity Ratio	**43%**	**41%**	**73%**	**51%**	**34%**	**37%**

	2014	2015	2016	2017	2018	1H19
ROE	15.8%	10.4%	2.1%	29.4%	1.0%	-1.7%
ROA	6.9%	4.7%	0.9%	13.3%	0.5%	-0.9%
Aset Lancar/Liabilitas Jangka Pendek	168.0%	156.2%	178.3%	192.6%	170.1%	154.9%
Liabilitas to Ekuitas	99.2%	93.6%	114.6%	97.7%	68.9%	76.4%
Liabilitas to Aset	49.8%	48.4%	53.4%	49.4%	40.8%	43.3%
Nilai Buku/saham (Rp) - par value: 2007 - Jun 2011: Rp 500 per saham, Jul 2011 - sekarang: Rp 125 per share	561.9	622.8	623.6	858.6	848.3	833.6
Pertumbuhan Ekuitas	14.0%	10.8%	0.1%	37.7%	-1.6%	-1.7%

Note: * 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

BUILDING A BETTER INDONESIA

suryainternusa

Tinjauan Unit Usaha

BUILDING A BETTER INDONESIA

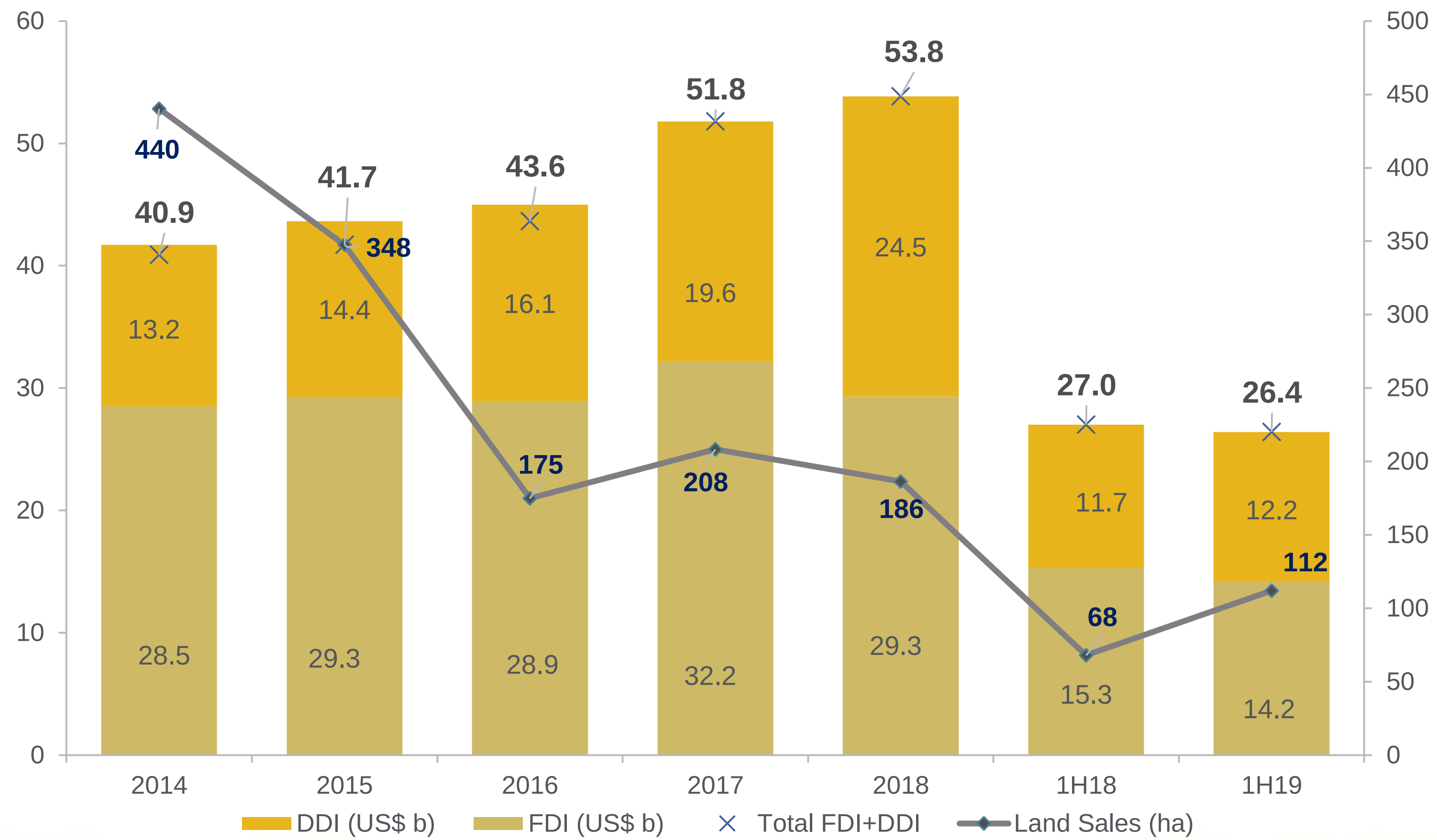
suryainternusa

PROPERTI

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

suryainternusa

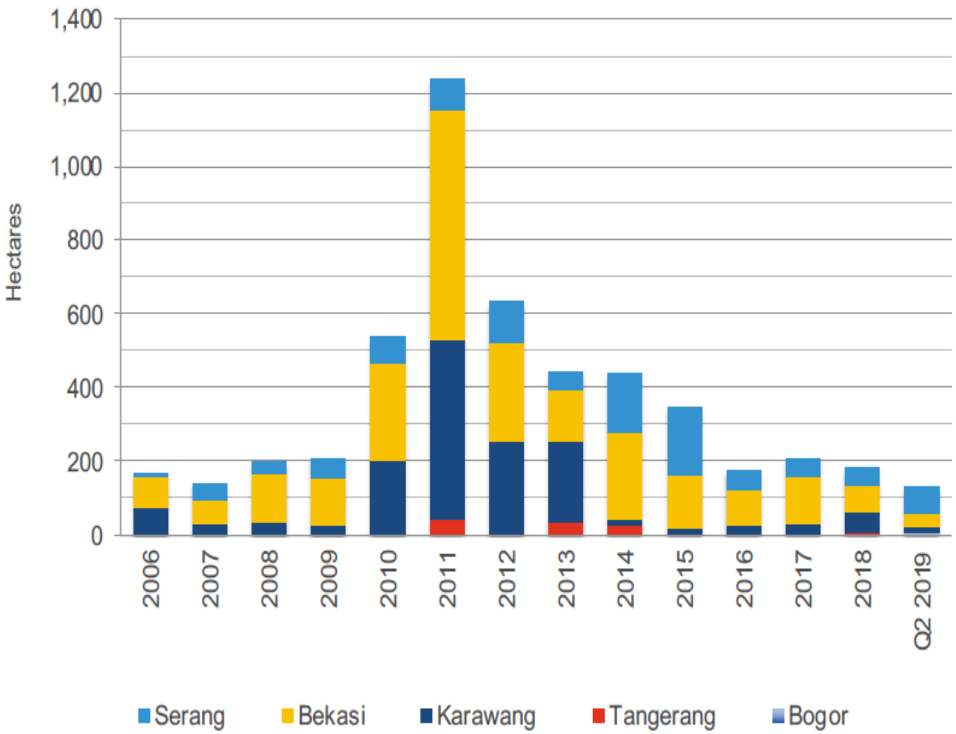
Foreign Direct Investment and Domestic Direct Investment Realization (LHS) vs Statistic of Industrial Land Sales in West Java Area in (RHS)



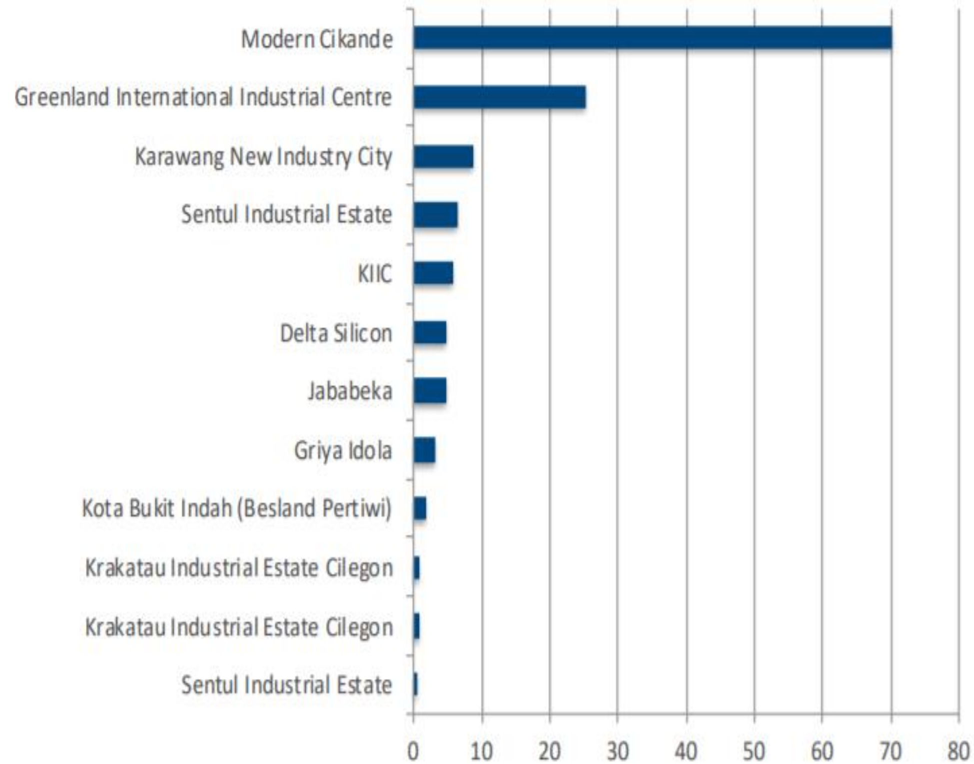
Source: BKPM (Indonesia Investment Coordinating Board), Colliers, Cushman & Wakefield

BUILDING A BETTER INDONESIA

Annual Industrial Land Absorption

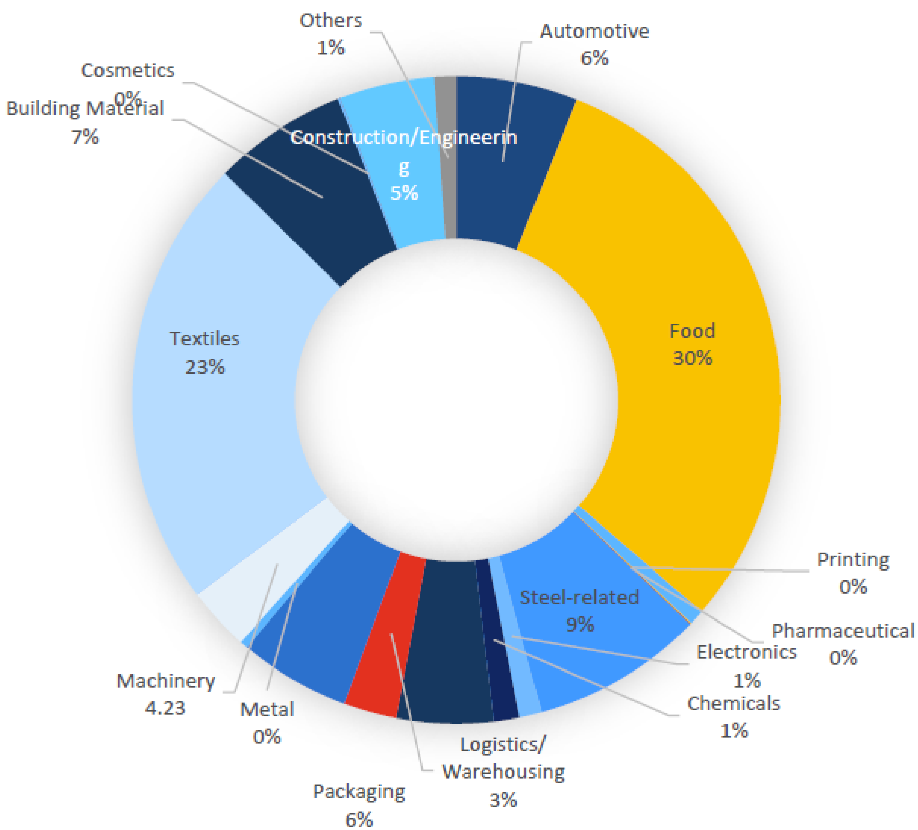


Land Transaction in 1H19

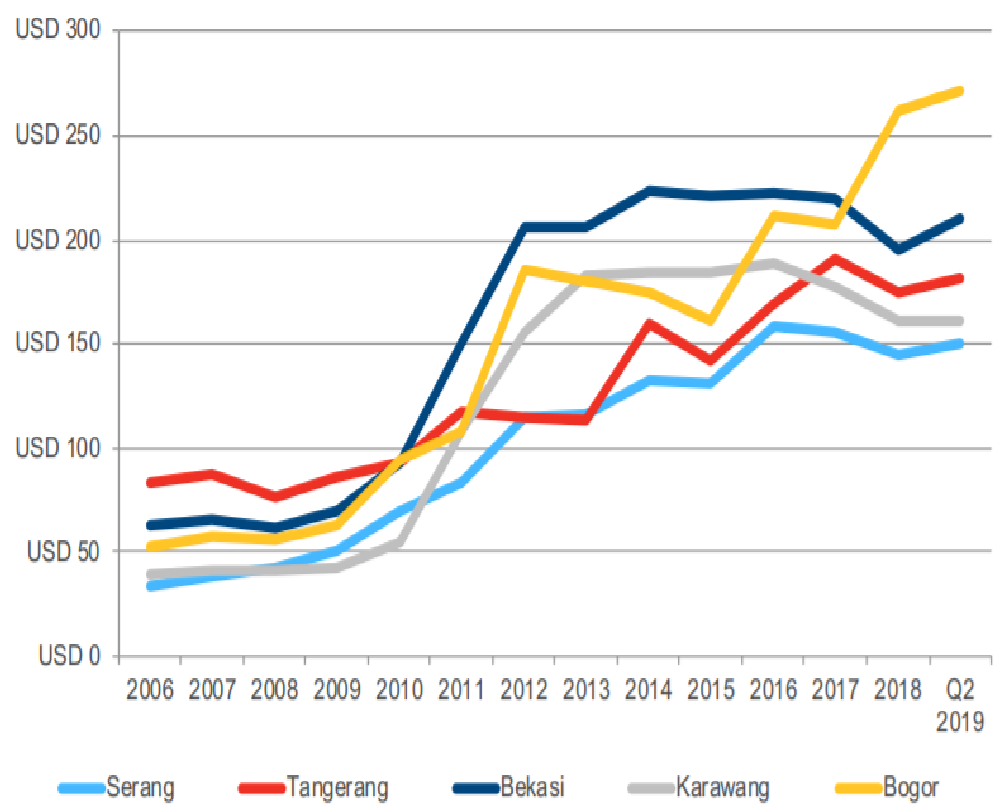


Source: Colliers 2Q 2019 Research

Type of Active Industries During 1H19



Greater Jakarta Industrial Land Prices



Source: Colliers 2Q 2019 Research

suryainternusa

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
- Preparation of site
- Completion and Handover

Preparation of projects → Dimulainya Proses Marketing → *Customer* yang berminat memilih lokasi unit → Penanda tanganan *Purchase Confirmation Letter* (“PC”) → **Serah terima**

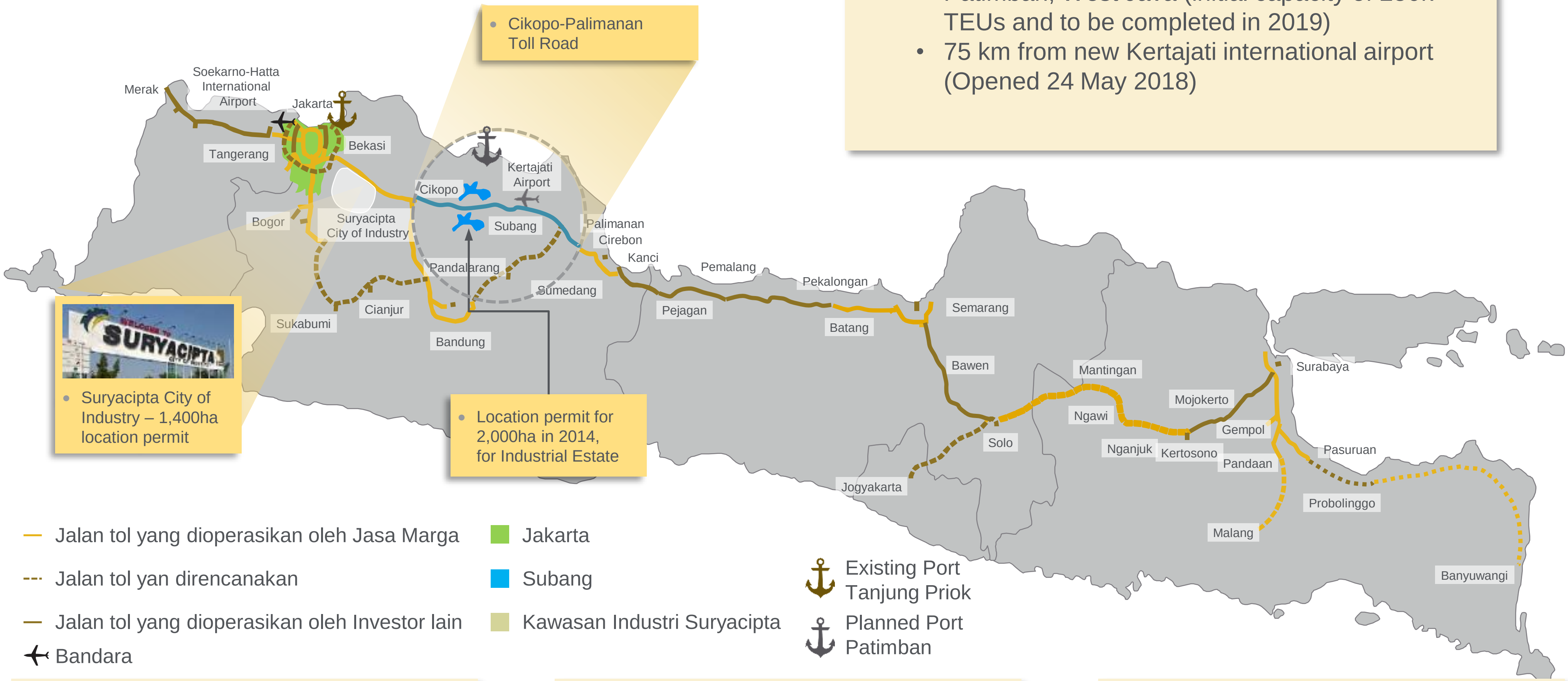
Minimal 20% Uang Muka (tidak dapat dikembalikan)	Pembayaran sesuai dengan metode dan waktu pembayaran yang telah disepakati	Pembayaran penuh atas jumlah tersisa
Penjualan *marketing* diakui (uang muka penjualan tercatat)		Penjualan *accounting* Pengakuan Pendapatan usaha

Note: Bagan proses digambarkan tanpa berdasarkan skala

Trans Java Toll Road Network[1]

Subang Industrial City secara strategis berlokasi di:

- km 88 dari Jakarta
- 51 km away from new flagship port project Patimban, West Java (initial capacity of 250k TEUs and to be completed in 2019)
- 75 km from new Kertajati international airport (Opened 24 May 2018)



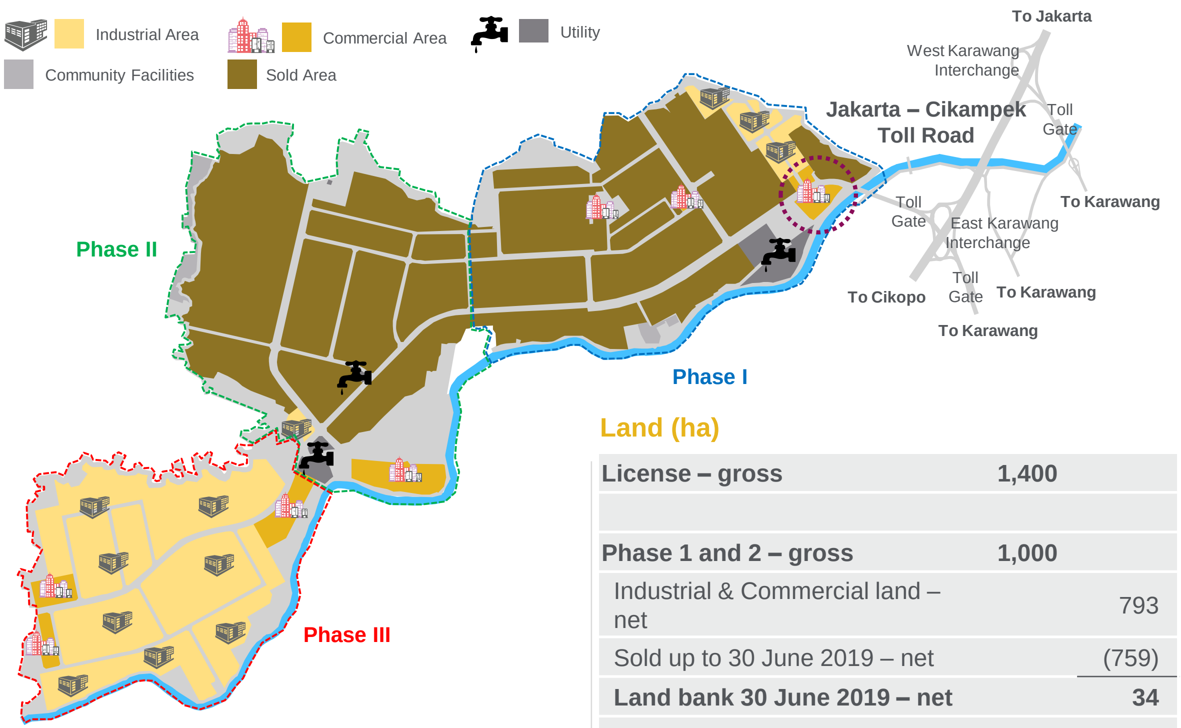
- Potensi akses langsung jalan tol ke kawasan industri Subang
- Melakukan sinergi dengan proyek terkini perusahaan
- Konektivitas yang meningkat di bagian barat pulau Jawa (Banten, Jawa Barat, dan Jakarta) yang terhubung dengan jalan tol

Note: (1) Map not drawn to scale.

Lokasi Strategis
Subang Industrial Township

Proyek Berkualitas Tinggi di Kawasan Industri Suryacipta

suryainternusa



Konektivitas dan Infrastruktur Penunjang yang Unggul

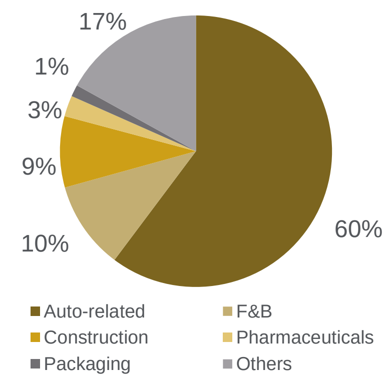
- 55 km dari Jakarta
- 80 km dari Bandara Soekarno-Hatta International
- 65 km dari Pelabuhan Tanjung Priok
- 90 km dari Bandung (Ibukota Jawa Barat)

Land (ha)

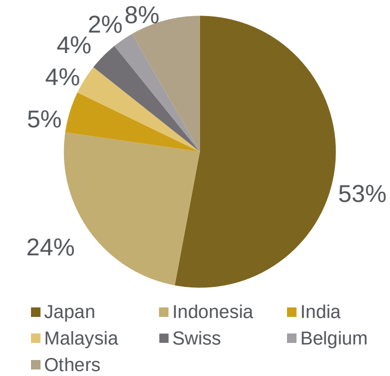
License – gross	**1,400**	
Phase 1 and 2 – gross	**1,000**	
Industrial & Commercial land – net		793
Sold up to 30 June 2019 – net		(759)
Land bank 30 June 2019 – net		**34**
Phase 3 – gross	**400**	
Industrial & Commercial land – net		293
Sold up to 30 June 2019 – net		(165)
Land bank 30 June 2019 – net		**127**
Total Land bank 30 June 2019 – net		**162**

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

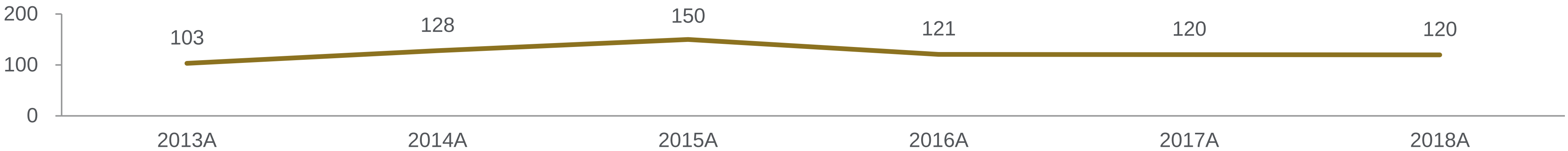
PT SANTOS JAYA ABADI
ISUZU
ASTRA Otoparts
Nestlé Good Food, Good Life
ASTRA international
PAKO GROUP
DAIHATSU

BUILDING A BETTER INDONESIA

Unit Usaha Properti

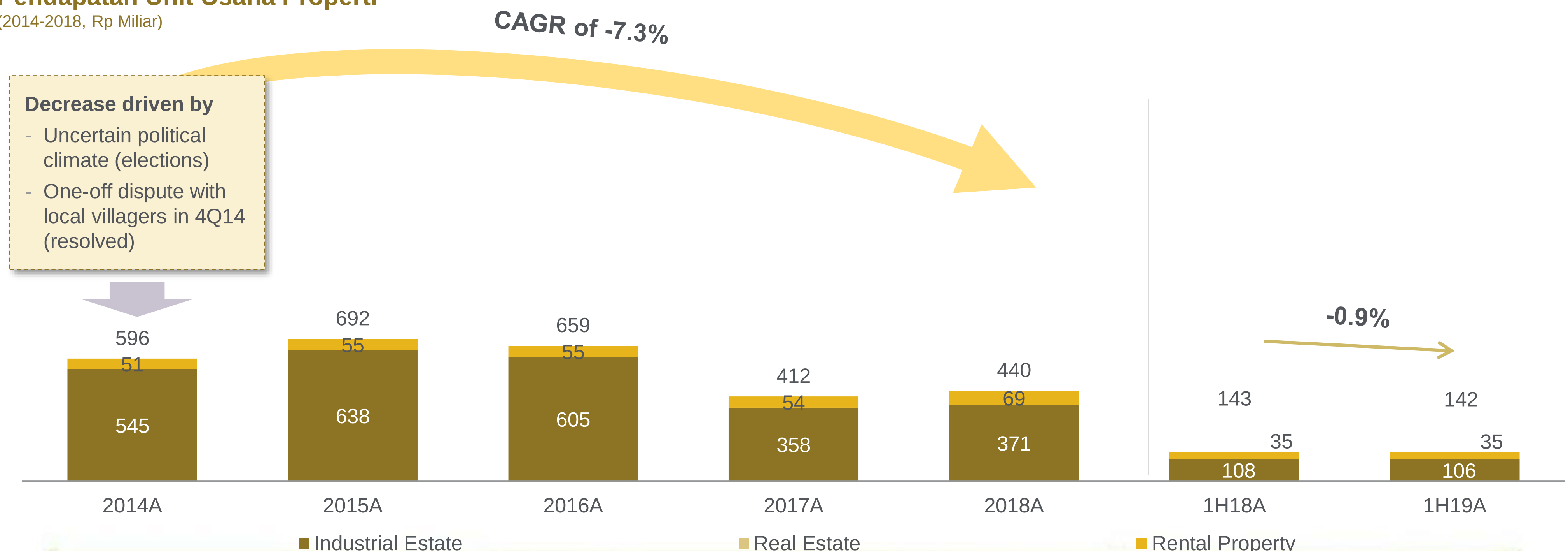
Kawasan Industri Suryacipta (Harga Jual Rata-Rata)

(US$ / m²)



Pendapatan Unit Usaha Properti

(2014-2018, Rp Miliar)



Unit Usaha

Properti: Tinjauan Kawasan Industri

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

Penjualan lahan – *Marketing*	**2014**	**2015[(1)]**	**2016**	**2017**	**2018**	**1H18**	**1H19**
Penjualan lahan (ha)	22.8	21.2	10.4	2.1	8.3	-	13.2
Harga jual rata-rata (US$/m2)	134.8	154.9	125.0	147.0	120.0	-	120.0

Penjualan lahan – *Booked*	**2014**	**2015[(1)]**	**2016**	**2017**	**2018**	**1H18**	**1H19**
Penjualan lahan (ha)	27.9	34.1	33.7	11.1	8.6	-	-
Harga jual rata-rata (US$/m2)	127.8	150.0	120.8	120.2	119.6	-	-

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 (dalam Rp Miliar)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
Lahan	420	677	439	176	154	5	1
Non Lahan	125	145	166	182	217	103	105
TOTAL	545	822	605	358	371	108	106

suryainternusa

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 Karawang • Utilisasi lahan seluas 160,255 m^2 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 - Phase 5 : 52,193 sqm Net Leasable Area (in construction)
Phase 1 & 2 Modern Warehouse	• 16 units - 34,864 sqm NLA & 12 units - 27,648 sqm NLA • 1H19 occupancy : 96%
Phase 3 Modern Warehouse	• 6 units – 5,076 sqm NLA • 1H19 occupancy : 100%
Phase 4 Modern Warehouse	• 5 units – 9,648 sqm NLA • 1H19 occupancy : 100%
Tenant Sector	• Logictis • F&B • Automotive • FMCG

Unit Usaha
Properti: Tinjauan Properti Persewaan

Rental properties:

- Glodok Plaza (GP)

Tingkat Hunian	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
GP	90%	91%	90%	85%	79%	79%	79%
Pendapatan Usaha (in IDR billions)	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**1H18**	**1H19**
GP	51	55	55	53	55	27	28

suryainternusa

Ikhtisar Keuangan

Properti : Laba Rugi

(dalam miliar rupiah)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
Pendapatan Usaha	596	692	659	412	439	142	141
Pertumbuhan Pend. Usaha	*-49%*	*16%*	*-5%*	*-37%*	*7%*	*-30%*	*-1%*
Laba Kotor	332	430	377	201	223	48	45
Marjin Laba Kotor	*56%*	*62%*	*57%*	*49%*	*51%*	*34%*	*32%*
EBITDA	290	379	329	149	178	23	22
Marjin EBITDA	*49%*	*55%*	*50%*	*36%*	*40%*	*16%*	*16%*
Laba Usaha	272	357	305	124	150	10	7
Marjin Laba Usaha	*46%*	*52%*	*46%*	*30%*	*34%*	*7%*	*5%*
Laba (Rugi) Bersih	245	370	245	89	144	7	(5)
Marjin Laba (Rugi) Bersih	*41%*	*54%*	*37%*	*22%*	*26%*	*5%*	*-4%*

suryainternusa

Foto Kawasan Industri Suryacipta

Suryacipta City of Industry Entrance

Commercial Area Developement

Suryacipta City of Industry Factory

Toll Exit Leading to Suryacipta City of Industry

KONSTRUKSI
- PT Nusa Raya Cipta Tbk (“NRCA”)

suryainternusa

Bisnis Model dengan Modal Risiko Rendah

Bisnis Model (Konstruksi)

Proses Penunjukan	Proses Pembayaran Antara Pihak Terkait	Penyerahan dan Serah Terima
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	Retention Period Final Delivery And Payment of Retention **Serah Terima**

- Pembayaran Uang Muka dari Pemilik: Minimal 10 – 20%(1) Uang Muka (tidak dapat dikembalikan)
- Pembayaran Uang Muka ke *Supplier*: 6% - 12%(2) untuk mengunci harga material yang sensitif terhadap kurs US$
- Serah Terima / Final Delivery And Payment of Retention: 5% dari nilai proyek

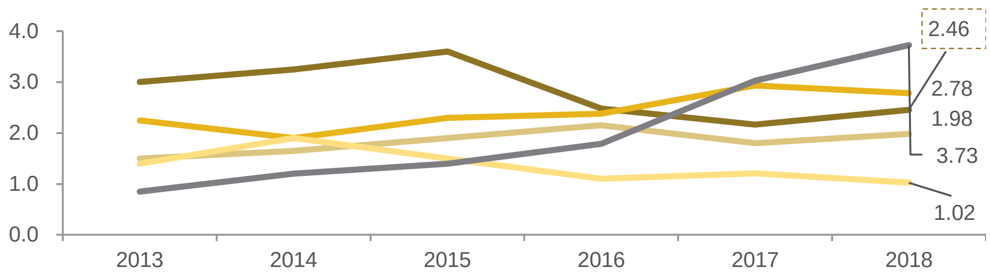
Catatan: (1) Berdasarkan persentase dari nilai proyek. Jumlah uang muka tergantung dari ukuran proyek dimana 10% untuk proyek besar dan 20% untuk proyek kecil
(2) Berdasarkan persentase dari nilai proyek

Pengakuan pendapatan usaha berdasarkan % penyelesaian

Unit Usaha Konstruksi

Pangsa Pasar Terbesar …

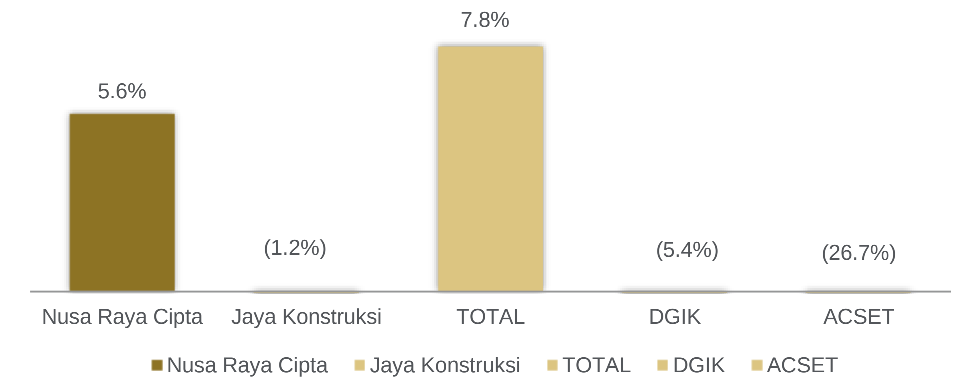
(2013-2018, Pendapatan Usaha, Rp T)



Source: IDX
Note: Jaya Konstruksi revenue only from construction sector

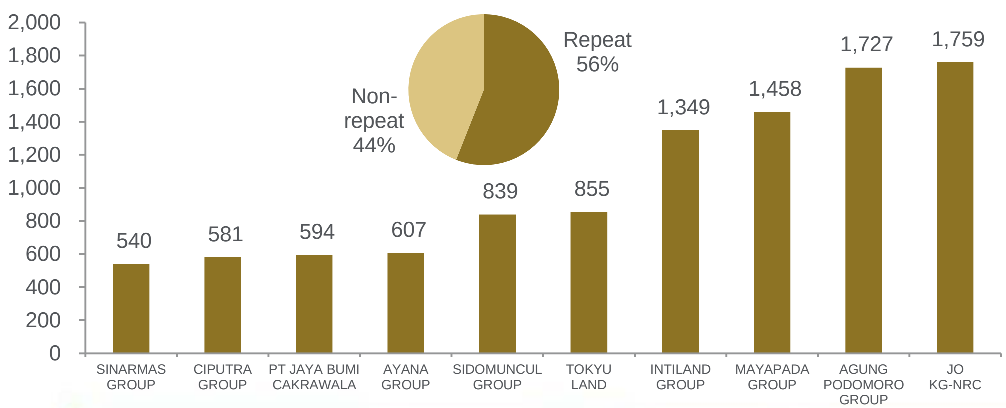
… dan Profitabilitas Diantara Perusahaan Swasta

1H19 Marjin Laba Bersih (%)



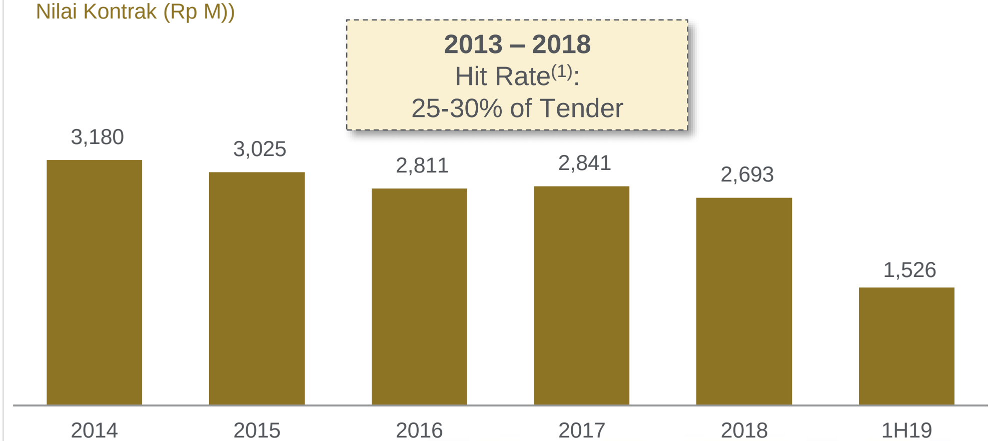
Profil *Customer* yang Kuat dan Loyal

(2013- 1H19) Nilai Kontrak (Rp M), seluruh *customer*



Kontrak Baru

Nilai Kontrak (Rp M))



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

BUILDING A BETTER INDONESIA

suryainternusa

Unit Usaha

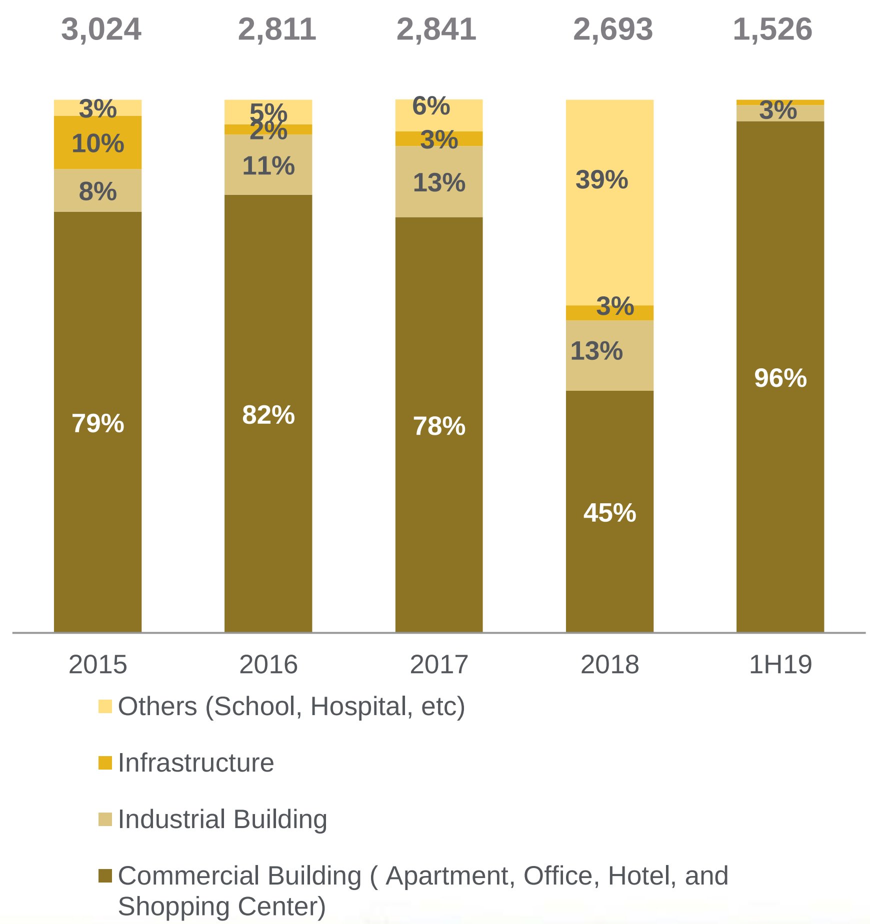
Konstruksi : PT Nusa Raya Cipta Tbk – Proyek Utama

(Dalam Miliar Rp)	2016	2017	2018	1H18	1H19
Contracts on hand – awal	3,192	3,527	4,204	4,204	4,444
Kontrak baru yang diperoleh	2,811	2,841	2,693	1,177	1,526
Dikurangi: Pendapatan Usaha - sebelum eliminasi	(2,476)	(2,164)	(2,454)	(1,156)	(1,310)
Contracts on hand - akhir	3,527	4,204	4,444	4,226	4,659

Proyek besar yang diperoleh di 1H19 antara lain :

- Carstensz Apartement Paramount Serpong
- JHL Galeri Gading Serpong
- Pek. Perluasan Pabrik Harvestar Gresik
- Musim Mas 1 Martubung
- Apartemen 57 Promenade Jakarta

Klasifikasi Kontrak Baru *(dalam Rp Miliar)*



BUILDING A BETTER INDONESIA

suryainternusa

Unit Usaha

Konstruksi : Laba Rugi

(in IDR Billions)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
Pendapatan Usaha	3,311	3,601	2,476	2,164	2,457	1,156	1,313
Pertumbuhan Pend. Usaha	*10%*	*9%*	*-31%*	*-13%*	*14%*	*13%*	*14%*
Laba Kotor	302	324	253	215	251	115	138
Marjin Laba Kotor	*9%*	*9%*	*10%*	*10%*	*10%*	*10%*	*11%*
Laba dari Ventura Bersama	176	112	31	27	27	5	5
EBITDA	419	341	211	275	219	103	116
Marjin EBITDA	*13%*	*10%*	*9%*	*13%*	*9%*	*9%*	*9%*
Laba Usaha	205	186	142	218	164	86	102
Marjin Laba Usaha	*6%*	*5%*	*6%*	*10%*	*7%*	*7%*	*8%*
Laba (Rugi) Bersih	278	198	101	153	118	54	74
Marjin Laba (Rugi) Bersih	*8%*	*5%*	*4%*	*7%*	*5%*	*5%*	*6%*
Lab Rugi Per Saham	112	80	41	64	48	22	30
ROE	28%	18%	9%	13%	10%	9%	12%

Note: NRCA Operating Result doesn't include intercompany eliminations
ROE are annualized

surya internusa

Ikhtisar Keuangan

Konstruksi : Neraca

In IDR Billions	2014	2015	2016	2017	2018	1H19
Assets						
Kas & Setara Kas	276	338	447	657	736	664
Piutang Usaha	811	1,098	1,111	1,085	1,198	1,439
Uang Muka	232	21	23	31	38	54
Investasi di Jalan Tol	120	125	125	0	0	0
Lain-lain	405	413	428	569	283	283
Total Assets	**1,844**	**1,995**	**2,134**	**2,342**	**2,255**	**2,440**
Liabilitas						
Hutang Bank	-	-	-	-	9	2
Utang Usaha	325	372	509	467	471	657
Uang Muka dari Pelanggan	381	330	278	488	449	472
Lain-lain	145	206	205	184	118	100
Total Liabilitas	**851**	**908**	**992**	**1,139**	**1,046**	**1,231**
Ekuitas	**993**	**1,087**	**1,142**	**1,203**	**1,208**	**1,209**

suryainternusa Karya Berkualitas Unggul di Berbagai Sektor

RS Budi Medika *(Lampung)*

Mayapada Hospital *(Bandung)*

Ayana Komodo Resort *(Labuan Bajo)*

The Park Mall Sawangan *(Depok)*

The Branz BSD *(Tangerang)*

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”)

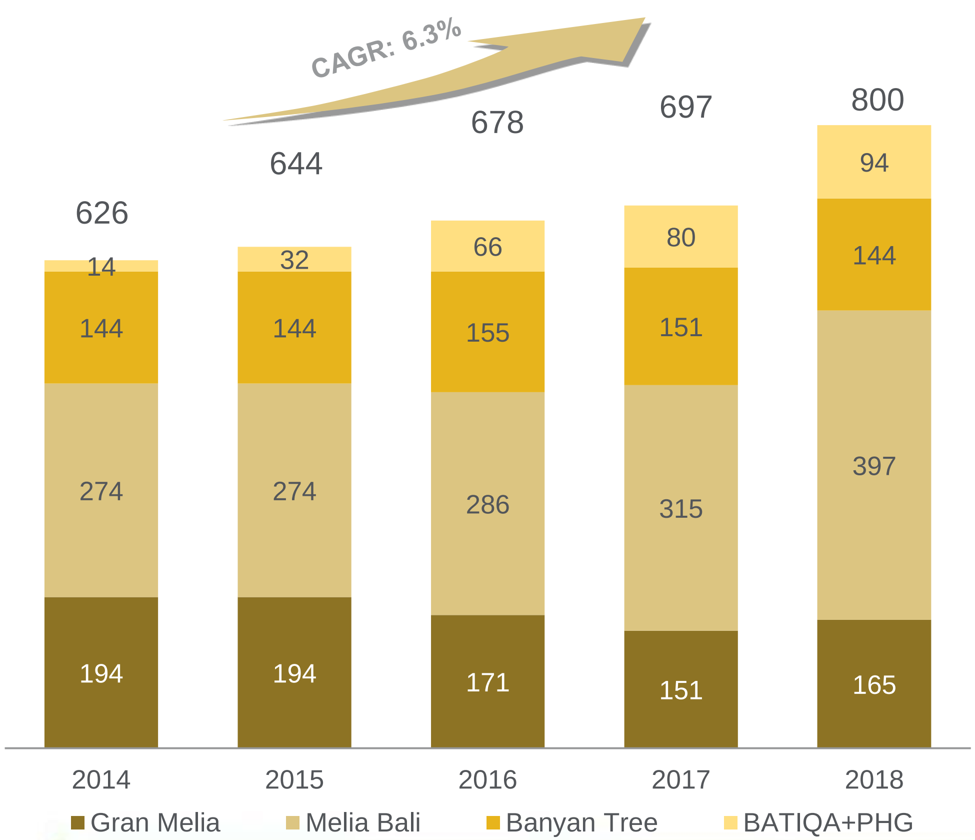
suryainternusa

Unit Usaha Perhotelan

Pendapatan Usaha

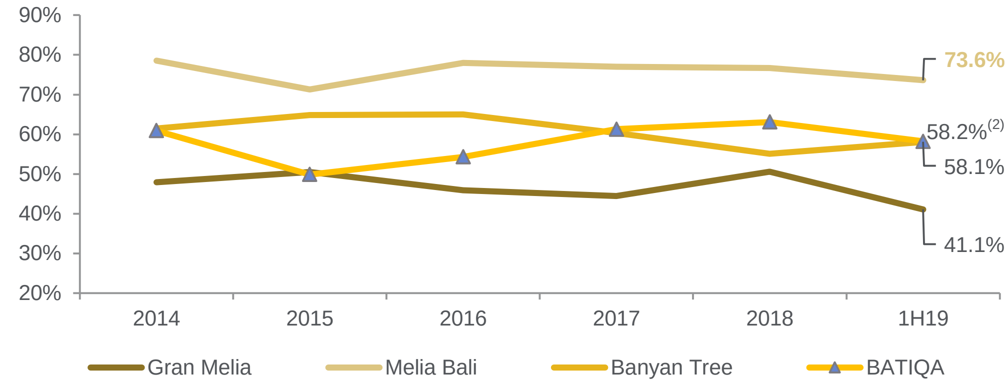
(2014-2018, IDR Billions)

Tujuh lokasi BATIQA Hotels[1]



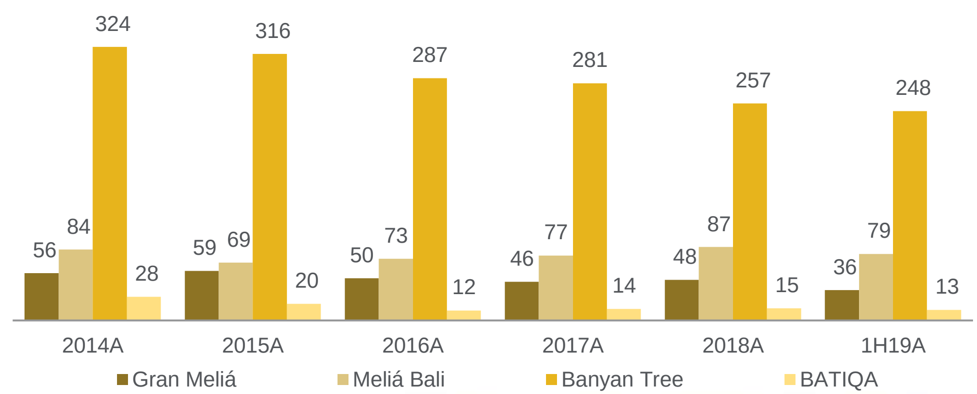
Tingkat Hunian

(2013-1H19)



Room RevPar (3)

(2013-1H19, US$)



Note: (1) Locations include Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung, Surabaya
(2) Occupancy rate consists of the average occupancy of BATIQA Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung
(3) Average of full period USDIDR exchange rate used to convert BATIQA room RevPar

BUILDING A BETTER INDONESIA

suryainternusa

Unit Usaha Perhotelan

ARR ($)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
GMJ	117	117	109	103	94	97	88
MBH	107	96	94	101	113	97	108
BTUR	527	487	442	466	468	453	428
BATIQA (Rp)	547,355	527,990	303,507	300,366	332,953	314,573	317,983

Room RevPAR ($)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
GMJ	56	59	50	46	48	42	36
MBH	84	69	73	77	87	73	79
BTUR	324	316	287	281	257	234	248
BATIQA (Rp)	333,474	263,451	162,585	184,244	210,254	188,470	184,939

Total RevPAR ($)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
GMJ	110	103	92	86	90	83	75
MBH	128	107	119	130	153	135	142
BTUR	467	466	448	435	388	353	387
BATIQA (Rp)	403,625	356,697	249,566	277,133	308,507	282,691	279,488

Note: 2016, 2017, 2018 BATIQA consists of Karawang, Cirebon, Jababeka, Palembang, Pekanbaru, Lampung
BATIQA 2014, 2015 consists only BATIQA Karawang

Unit Usaha
Perhotelan : Operating Result

(in IDR Billions)	2014	2015	2016	2017	2018	1H18	1H19
Revenue	626	655	678	697	800	344	362
Revenue Growth	*8%*	*5%*	*3%*	*3%*	*15%*	*6%*	*5%*
Gross Profit	421	430	432	441	516	208	220
Gross Margin	*67%*	*66%*	*64%*	*63%*	*65%*	*60%*	*61%*
EBITDA	170	145	145	147	189	59	58
EBITDA Margin	*27%*	*22%*	*21%*	*21%*	*24%*	*17%*	*16%*
Operating Profit	118	81	67	63	103	17	16
Operating Profit Margin	*19%*	*12%*	*10%*	*9%*	*13%*	*5%*	*4%*
Net Profit	37	(1)	(22)	(64)	15	(21)	(17)
Net Profit Margin	*6%*	*0%*	*-3%*	*-9%*	*2%*	*-6%*	*-5%*

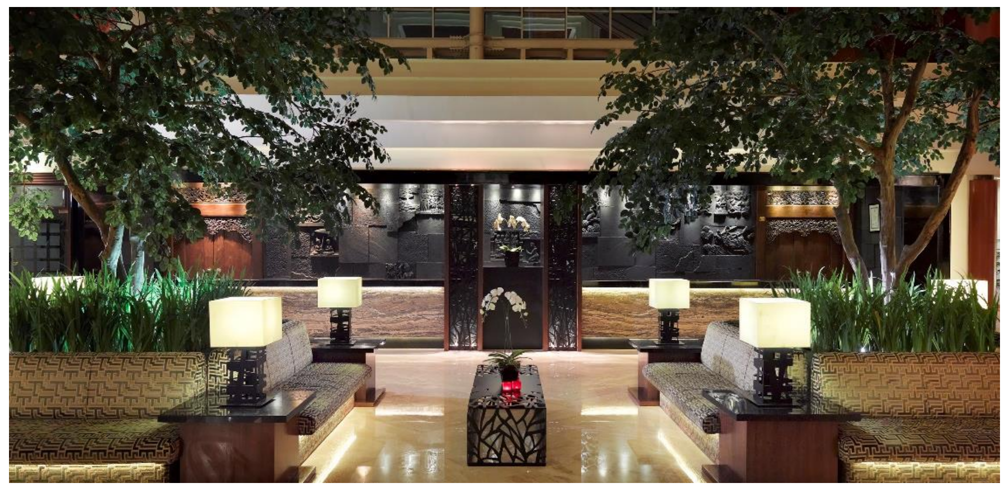
suryainternusa

Foto Gran Melia Jakarta

Café Gran Via

Red Level Reception

Guest Room



Reception

BUILDING A BETTER **INDONESIA**

suryainternusa

Foto Melia Bali Hotel

The Level

Lobby Hotel

Family Suite Room

Swimming Pool

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

suryainternusa

Reputasi Baik di dapat dari Mitra yang Terpandang

	Sumitomo Corporation *Industrial Partner*	MITSUI & CO. *Industrial Partner*	TICON *Industrial Partner*	MELIÃ HOTELS INTERNATIONAL *Hotel Partner*	BANYAN TREE HOTELS & RESORTS *Hotel Partner*	SARATOGA CAPITAL *Trans-Java Toll Road network*	UEM *Trans-Java Toll Road network*
Country	Japan	Japan	Thailand	Spain	Singapore	Indonesia	Malaysia
Business Description / Strengths	• 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 *Thailand Best Real Estate Developer Award 2014 (Euromoney)*	• Salah satu perusahaan perhotelan terkemuka di Spanyol dan juga merupakan salah satu perusahaan perhotelan terbesar di dunia • Mengelola *brand* sebagai berikut: Club Meliá, Meliá Hotels & Resorts, dan Sol Hotels & Resorts	• Pengelola dan *developer* resor premium, hotel, dan spa di Asia Pacifik • *Brand* yang dianugerahi penghargaan: Banyan Tree and Angsana • Mengelolaresor terinterasi terkemuka di Thailand—Laguna Phuket	• Perusahaan *private equity fund* 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 *expressways*, perkotaan, pembangunan properti, teknik, konstruksi, dan manajemen aset & fasilitas
Partnership Arrangements	• **Agen *Marketing*** • Bertanggung jawab dalam memperkenalkan klien / *tenant* 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 *international marketing* & jasa promosi efektif hingga tahun **2020**	• **Perjanjian manajemen** untuk menyediakan jasa operasional, personil, komersial, pembelian, dan kontrol kualitas • Vila dikomersialisasi menggunakan *brand* "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 *capital outlay* untuk pembangunan baru

✔ Peningkatan kekuatan *branding* strength dan kredibilitas internasional

Thank You

suryainternusa

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.