

Analisa Keuangan
Financial Analysis





Proactive

Diskusi dan Analisis Manajemen Management Discussion & Analysis

Pendapatan

JSI mencatat total pendapatan sebesar Rp924,1 miliar pada tahun 2008, meningkat sebesar 14% dari Rp811,8 miliar pada tahun 2007. Grup Hotel tetap mencatat kinerja yang baik dengan menyumbang 71% dari total pendapatan Perseroan. Sementara itu, pendapatan dari Grup Residensial sebesar 15%, Grup Perkantoran & Rumah Bandar sebesar 9% dan Grup Ritel 5%.

Pendapatan dari Grup Hotel

Grup Hotel tetap menjadi penyumbang utama pendapatan, yaitu sebesar 71% dari total pendapatan pada tahun 2008, meningkat dibandingkan tahun 2007 yang sebesar 63% dari total pendapatan. Pendapatan Grup Hotel tumbuh sebesar 27% dari Rp512,1 miliar di tahun 2007 menjadi Rp652,6 miliar di tahun 2008, karena seluruh hotel mencatat peningkatan pendapatan di tahun 2008. Hotel di Bali, yang tetap menjadi penyumbang terbesar, kontribusinya meningkat dari sebelumnya 72% menjadi 75% dari total pendapatan Grup Hotel, didukung oleh peningkatan aktivitas pariwisata di Bali di sepanjang tahun 2008. Pada bulan Agustus 2008 telah dilakukan pembukaan Formule-1 Cikini, yang memberikan kontribusi sejumlah Rp1,7 miliar terhadap pendapatan di tahun 2008. Sebagai hasilnya, terdapat sedikit peningkatan kontribusi jaringan *budget hotel* menjadi 2% terhadap total pendapatan Grup Hotel pada tahun 2008 dari sebelumnya hanya 1%.

Pendapatan dari Grup Residensial

Pendapatan dari Puri Botanical Residence (PBR) tumbuh sebesar 9% menjadi Rp123,1 miliar pada tahun 2008, namun pendapatan dari Setiabudi Residences (SBR) mengalami penurunan dari Rp56,2 miliar di tahun 2007 menjadi Rp18,4 miliar di tahun 2008. Hal ini disebabkan tidak banyaknya aktivitas penjualan sepanjang tahun 2008 karena 96% unitnya telah terjual, sehingga hanya menyisakan 13 unit pada akhir tahun 2008. Secara keseluruhan, pendapatan dari Grup Residensial turun sebesar 18% menjadi Rp141,9 miliar pada tahun 2008.

Revenues

JSI recorded total revenues of Rp924.1 billion in 2008, an increase of 14% compared to Rp811.8 billion recorded in 2007. The Hotel Group continued to perform well, contributing 71% of the Company's total revenues. Revenue from the Residential Group accounted for 15% while the Office & Townhouse Group and the Retail Group contributed 9% and 5% respectively.

Revenues from the Hotel Group

The Hotel Group continued to be the main revenue generator, representing 71% of total revenues in 2008, increasing from 63% of total revenues in 2007. Revenues from the Hotel Group grew 27% from Rp512.1 billion in 2007 to Rp652.6 billion in 2008. Each of the Hotel Group's assets posted higher revenues throughout 2008. Hotels in Bali continued to make the largest contribution to revenues, improving their proportion of total Hotel Group revenues from 72% to 75% year-on-year. This was principally driven by increasing tourism activities in Bali during the year. Newcomer Formule-1 Cikini opened on August 2008 and provided revenues, amounting to Rp1.7 billion. Consequently, there was a slight increase in the contribution from the budget hotel chain to 2% of total revenue for the Hotel Group in 2008 from 1% in the previous year.

Revenues from the Residential Group

Revenue from Puri Botanical Residence (PBR) grew by 9% to Rp123.1 billion in 2008, while revenue from Setiabudi Residences (SBR) declined from Rp56.2 billion in 2007 to Rp18.4 billion in 2008. The latter decline was due to a decline in the availability of new units for sale; to date 96% of its units have been sold, hence leaving only 13 units yet to be sold at the end of the year. Overall, total revenues from the Residential Group therefore decreased by 18% to Rp141.9 billion in 2008.

Pendapatan Grup Hotel (miliar Rp) Revenue from the Hotel Group (Rp billion)	2007	%	2008	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Grand Hyatt Bali	234,2	45,7	325,3	49,8	91,1	38,9
Bali Hyatt	104,4	20,4	126,0	19,3	21,6	20,7
Hyatt Regency Yogyakarta	56,0	10,9	57,9	8,9	1,9	3,4
Mercure Resort Sanur	31,0	6,1	41,0	6,3	10,0	32,2
Mercure Convention Center	70,7	13,8	92,1	14,1	21,4	30,3
Formule-1 Menteng	6,1	1,2	8,6	1,3	2,5	41,0
Formule-1 Cikini	-	0,0	1,7	0,3	1,7	100,0
Raddin Ancol	9,7	1,9	-	0,0	(9,7)	(100,0)
Jumlah Pendapatan Total Revenue	512,1	100,0	652,6	100,0	140,5	27,4

Pendapatan Grup Residensial (miliar Rp) Revenue from the Residential Group (Rp billion)	2007	%	2008	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Puri Botanical Residence	112,6	65,4	123,1	86,7	10,5	9,3
Taman Permata Buana & Cidodol	3,3	1,9	0,4	0,3	(2,9)	(87,9)
Setiabudi Residences	56,2	32,7	18,4	13,0	(37,8)	(67,3)
Jumlah Pendapatan Total Revenue	172,1	100,0	141,9	100,0	(30,2)	(17,5)

Pendapatan dari Grup Perkantoran & Rumah Bandar

Pendapatan dari Grup Perkantoran & Rumah Bandar mengalami penurunan sebesar 3% dari Rp85,2 miliar di tahun 2007 menjadi Rp82,5 miliar di tahun 2008 karena Perseroan tidak lagi membukukan pendapatan dari Apartemen Kuningan yang telah dijual pada bulan Agustus 2007. Pendapatan dari penyewaan gedung perkantoran masih mencatat peningkatan pendapatan sebesar 6% dari Rp72,3 miliar di tahun 2007 menjadi Rp76,9 miliar pada tahun 2008. Sementara pendapatan dari Rumah Bandar tumbuh sebesar 19% menjadi Rp5,6 miliar pada tahun 2008 dari Rp4,7 miliar di tahun 2007.

Pendapatan dari Grup Ritel

Pendapatan dari Grup Ritel tumbuh sebesar 12% menjadi Rp46,6 miliar di tahun 2008. Bali Collection mencatat pertumbuhan tertinggi sebesar 25%, dengan pendapatan sebesar Rp20,9 miliar dan membuat kontribusi pendapatannya meningkat dari 40% pada tahun 2007 menjadi 45% pada tahun 2008. Setiabudi One tetap menjadi penyumbang utama pendapatan Grup Ritel, yaitu sebesar 48% pada tahun 2008. Sisanya sebesar 7% diperoleh dari pusat ritel di Formule-1 Menteng dan Cikini.

Labas Kotor

Labas kotor Perseroan meningkat sebesar 23% dari Rp484,5 miliar pada tahun 2007 menjadi Rp594,5 miliar pada tahun 2008,

Revenues from the Office & Townhouse

Revenue from the Office & Townhouse Group declined by 3% from Rp85.2 billion in 2007 to Rp82.5 billion in 2008. This was principally due to the cessation of revenues from Apartemen Kuningan which was divested in August 2007. Revenues from office rentals, however increase by 6% from Rp72.3 billion in 2007 to Rp76.9 billion in 2008. Likewise, revenue from Townhouse grew by 19% to Rp5.6 billion in 2008 from Rp4.7 billion in 2007.

Revenues from the Retail Group

Revenue from the Retail Group grew by 12% to Rp46.6 billion in 2008. Bali Collection posted the highest growth of 25%, with revenue of Rp20.9 billion and making its contribution to total revenue for the Retail Group therefore increased from 40% in 2007 to 45% in 2008. Setiabudi One Entertainment Center remained the largest contributor representing 48% of the Retail Group's total revenues in 2008. The remaining 7% of revenues was derived from the retail centers at Formule-1 Menteng and Cikini.

Gross Profit

The Company's gross profit increased by 23% from Rp484.5 billion in 2007 to Rp594.5 billion in 2008 with gross margin increasing from

Pendapatan Grup Perkantoran, Rumah Bandar & Apartemen (miliar Rp) Revenue from the Office, Townhouse & Apartment Group (Rp billion)	2007	%	2008	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Sewa Perkantoran Office Rentals						
Setiabudi Atrium	33,9	39,8	37,3	45,2	3,4	10,0
Setiabudi 2	13,8	16,2	8,4	10,2	(5,4)	(39,1)
Menara Cakrawala	24,6	28,9	31,2	37,8	6,6	26,8
Sub Total	72,3	84,9	76,9	93,2	4,6	6,4
Sewa Rumah Bandar & Apartemen Townhouse & Apartment Rentals						
Tamanpuri Setiabudi	4,7	5,5	5,6	6,8	0,9	19,1
Apartemen Kuningan	8,2	9,6	-	0,0	(8,2)	(100,0)
Sub Total	12,9	15,1	5,6	6,8	(7,3)	(56,6)
Jumlah Pendapatan Total Revenue	85,2	100,0	82,5	100,0	(2,7)	(3,2)

Pendapatan Grup Ritel (miliar Rp) Revenue from Retail Group (Rp billion)	2007	%	2008	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Bali Collection	16,7	40,0	20,9	44,8	4,2	25,2
Setiabudi One	21,7	51,9	22,1	47,4	0,4	1,8
Plaza Menteng	3,4	8,1	3,2	6,9	(0,2)	(5,9)
Cikini Retail	-	0,0	0,4	0,9	0,4	100,0
Jumlah Pendapatan Total Revenue	41,8	100,0	46,6	100,0	4,8	11,5

menghasilkan peningkatan margin laba kotor dari 60% pada tahun 2007 menjadi 64% pada tahun 2008. Peningkatan margin laba kotor terutama terjadi di Grup Ritel dari 45% di tahun 2007 menjadi 65% di tahun 2008, diikuti oleh Grup Hotel dari 68% menjadi 70%. Hal ini disebabkan oleh kemampuan Perseroan untuk memanfaatkan momentum pertumbuhan industri pariwisata dengan meningkatkan tingkat hunian dan rata-rata tarif sewa.

Beban Usaha

Beban Usaha, yang terdiri dari Biaya Pemasaran, Beban Umum & Administrasi serta Depresiasi & Amortisasi, meningkat sebesar 12% dari Rp394,5 miliar di tahun 2007 menjadi Rp441,6 miliar di tahun 2008. Ini merupakan hasil dari tingginya *management fee* untuk Grup Hotel karena peningkatan pendapatan yang dihasilkan oleh Grup tersebut serta adanya peningkatan dalam biaya perbaikan & pemeliharaan, depresiasi & amortisasi, dan biaya gaji. Namun demikian, rasio beban usaha terhadap pendapatan secara keseluruhan, sedikit mengalami penurunan dari 49% pada tahun 2007 menjadi 48% pada tahun 2008.

EBITDA (Pendapatan sebelum Beban Bunga, Beban Pajak, Depresiasi dan Amortisasi)

Pertumbuhan pendapatan dan peningkatan margin laba kotor menyebabkan peningkatan EBITDA secara signifikan dari Rp189,3 miliar di tahun 2007 menjadi Rp260,5 miliar di tahun 2008 atau meningkat sebesar 38% dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Sebagai hasilnya, margin EBITDA juga meningkat dari 23% pada tahun 2007 menjadi 28% pada tahun 2008.

Laba Usaha

Seiring dengan pertumbuhan yang tinggi dalam EBITDA, laba usaha Perseroan tercatat sebesar Rp152,9 miliar pada tahun 2008 dibandingkan dengan Rp90,0 miliar pada tahun 2007 atau meningkat sebesar 70%. Tingginya laba mencerminkan kesuksesan Perseroan dalam memanfaatkan peluang dalam bisnis pengembangan dan investasi properti.

60% in 2007 to 64% in 2008. Increase in gross margin expansion was occurred at the greatest in the Retail Group, growing to 65% in 2008 from 45% in 2007, Gross Margin for the Hotel Group reached 70% from 68% a year earlier. The latter growth is mainly attributed to the company's ability to benefit from momentum growth of tourism industry by increasing occupancy rates and average rental rates.

Operating Expenses

Operating Expenses, consisting of Marketing Expenses, General & Administrative Expenses and Depreciation & Amortization, increased by 12% from Rp394.5 billion in 2007 to Rp441.6 billion in 2008. This is attributed to higher management fees for the Hotel Group in line with the increase in revenue generated by the Group as well as an increase in repair & maintenance expenses, depreciation & amortization and salaries. However, the overall the percentage of operating expenses to revenue declined slightly from 49% in 2007 to 48% in 2008.

EBITDA (Earning Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization)

The increase in revenue and expansion in gross margin led to a substantial increase in EBITDA from Rp189.3 billion in 2007 to Rp260.5 billion in 2008, an increase of 38%. Consequently, EBITDA margin also expanded from 23% in 2007 to 28% in 2008.

Operating Profit

As a result of strong growth in EBITDA, the Company recorded operating profits of Rp152.9 billion in 2008 compared to Rp90.0 billion in 2007, an increase of 70%. The higher level of profit reflected the Company's success in capitalizing on property development & investment business opportunities.

Laba bersih

Seiring dengan melemahnya mata uang Rupiah terhadap Dollar AS pada akhir tahun yaitu dari Rp9.419/US\$ menjadi Rp10.950/US\$, Perseroan mencatat rugi kurs yang cukup signifikan yaitu Rp87,4 miliar pada tahun 2008 dibandingkan dengan hanya Rp25,4 miliar di tahun 2007. Hal ini menjadi penyumbang utama peningkatan beban non operasional dari Rp17,1 miliar pada tahun 2007 menjadi Rp145,5 miliar pada tahun 2008. Oleh karena itu, Perseroan mencatat rugi bersih sebesar Rp55,3 miliar pada tahun 2008 dibandingkan dengan laba bersih sebesar Rp26,7 miliar pada tahun 2007.

NERACA

Aktiva

Perseroan mencatat total aktiva sebesar Rp2.688,4 miliar pada 31 Desember 2008, sedikit lebih rendah dibandingkan dengan Rp2.718,9 miliar pada tahun 2007. Hal ini terutama disebabkan oleh penurunan Aktiva Tidak Lancar dari Rp2.224,4 miliar pada tahun 2007 menjadi Rp2.174,2 miliar pada tahun 2008, terutama disebabkan oleh penurunan Aset Tetap, bersih dari Rp1.510,7 miliar di tahun 2007 menjadi Rp1.487,5 miliar di tahun 2008. Penurunan Aset Tetap, bersih terutama karena faktor depresiasi. Selain itu, Aktiva Pajak Tangguhan, bersih mengalami penurunan dari Rp36,0 miliar di 2007 menjadi Rp20,8 miliar di 2008, karena PT Metropolitan Realty International, anak perusahaan, melakukan penghapusan sebagian saldo aktiva pajak tangguhan yang timbul dari akumulasi rugi fiskal yang tidak dapat terpulihkan. Sementara itu, Aktiva Lancar tumbuh sebesar 4% dari Rp494,6 miliar di tahun 2007 menjadi Rp514,2 miliar di tahun 2008, terutama akibat peningkatan kas seiring dengan peningkatan kinerja usaha dan biaya dibayar dimuka dan uang muka di anak perusahaan. Pada tahun 2008, rata-rata periode tagih dari piutang usaha mengalami perbaikan menjadi 35 hari dibandingkan dengan 43 hari di tahun 2007.

Kewajiban

Total kewajiban Perseroan relatif tidak mengalami perubahan, yaitu sebesar Rp1.429.8 miliar pada tahun 2008 dibandingkan dengan Rp1.417,5 miliar pada tahun 2007. JSI berhasil mengurangi jumlah hutang dalam Dollar AS dari US\$90 juta di tahun 2007 menjadi US\$70 juta di tahun 2008. Namun, hutang Rupiah Perseroan meningkat dari Rp27,5 miliar di tahun 2007 menjadi Rp88,7 miliar di tahun 2008, sehingga mengakibatkan kenaikan total hutang menjadi Rp971,6 miliar pada akhir tahun 2008 dibandingkan dengan Rp955,0 miliar pada akhir tahun 2007. Peningkatan hutang bank

Net profit

In light of the Rupiah's depreciation against the US dollar from Rp9,419/US\$ at end 2007 to Rp10,950/US\$ at end 2008, the Company recorded substantial forex losses amounting to Rp87.4 billion in 2008 compared to only Rp25.4 billion in 2007. Increases in non-operating expenses from Rp17.1 billion in 2007 to Rp145.5 billion in 2008 were directly related to the Company's foreign exchange losses. Consequently, the Company recorded a net loss of Rp55.3 billion in 2008 compared to a net profit of Rp26.7 billion in 2007.

BALANCE SHEET

Assets

The Company's total assets were Rp2,688.4 billion as of 31 December 2008, slightly lower than the Rp2,718.9 billion held in 2007. This was mainly due to the decline in Non-Current Assets from Rp2,224.4 billion in 2007 to Rp2,174.2 billion in 2008. Net Fixed Assets decreased from Rp1,510.7 billion in 2007 to Rp1,487.5 billion in 2008, mainly due to depreciation. Furthermore, Net Deferred Tax Assets declined from Rp36.0 billion in 2007 to Rp20.8 billion in 2008. This was mainly PT Metropolitan Realty International, a subsidiary of the Company, write off a part of deferred tax asset arising accumulated tax losses which cannot be recovered. Meanwhile, the Company's current assets grew by 4% from Rp494.6 billion in 2007 to Rp514.2 billion in 2008. This is mainly attributed to the increase in cash as a result of improved business performance and higher prepaid expenses & advances by the Company's subsidiaries. In 2008, the average collection period of trade receivables improved to 35 days from 43 days in 2007.

Liabilities

The Company's total liabilities remained relatively flat at Rp1,429.8 billion in 2008 compared to Rp1,417.5 billion in 2007. JSI managed to reduce its US\$ debt exposure from US\$ 90 million in 2007 to US\$70 million in 2008. The Company's Rupiah debts however increased from Rp27.5 billion in 2007 to Rp88.7 billion in 2008, leading to total debts of Rp971.6 billion at the close of 2008 or higher than Rp955.0 billion at the end of 2007. Increase in the Company's level of debt mainly attributed to bank loans received for the development of Formule 1 Cikini as well as to the Company's Foreign exchange losses resulting

Kreditur Lenders	2007	2008
PT Bank OCBC NISP Tbk. and PT Bank OCBC Indonesia	US\$12.112.803	US\$5.300.000
Syndicated loan coordinated by Oversea-Chinese Banking Corporation Limited, Singapore	US\$33.900.000	US\$23.300.000
PT Nomura Indonesia	US\$15.000.000	US\$15.000.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	US\$2.275.000	US\$500.000
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	Rp27.500.000.000	Rp88.740.250.000
Itochu Corporation, Japan	¥ 954.427.454	¥954.427.454
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	US\$ 2.367.200	US\$1.563.200
Midway Oil Trading Corporation, The Republic of Liberia	US\$ 835.000	US\$835.000
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V.	US\$23.563.165	US\$23.563.165
Jumlah Pinjaman US\$ Total US\$ Loans	US\$90.053.168	US\$70.061.365
Jumlah Pinjaman Yen Total Yen Loans	¥954.427.454	¥954.427.454
Jumlah Pinjaman Rupiah Total Rupiah Loans	Rp27.500.000.000	Rp88.740.250.000
Jumlah seluruh pinjaman dalam ekuivalen Rupiah Total all loans, equivalent in Rupiah	Rp954.985.535.803	Rp971.617.436.446
Jumlah seluruh pinjaman dalam ekuivalen US\$ Total all loans, equivalent in US\$	US\$101.389.270	US\$88.732.186
Kurs Exchange Rate		
Nilai tukar per US\$1,00 Exchange rate per US\$1,00	Rp9.419	Rp10.950
Nilai tukar per JPY1,00 Exchange rate per JPY1,00	Rp83,06	Rp121,23

Perseroan terutama terkait dengan pembangunan Hotel Formule-1 Cikini serta depresiasi Rupiah terhadap Dollar AS. Rincian hutang Perseroan disajikan dalam tabel di atas.

Kewajiban Jangka Pendek menurun sebesar 29% dari Rp811,8 miliar di tahun 2007 menjadi Rp573,4 miliar di tahun 2008. Sebagai hasilnya, kemampuan Perseroan dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya mengalami peningkatan seperti terefleksi dari peningkatan rasio Aktiva Lancar dari 0,61 kali di tahun 2007 menjadi 0,90 kali di tahun 2008. Sementara itu, Kewajiban Jangka Panjang meningkat sebesar 41% dari Rp605,8 miliar di tahun 2007 menjadi Rp856,4 miliar di tahun 2008 karena adanya realisasi perpanjangan fasilitas pinjaman yang telah direncanakan sejak awal untuk diperpanjang pada saat jatuh tempo.

Ekuitas

Ekuitas Perseroan mengalami penurunan dari Rp1.033,3 miliar pada tahun 2007 menjadi Rp978,0 miliar pada tahun 2008, terutama akibat rugi bersih yang dibukukan pada tahun 2008. Namun, saldo laba ditahan mengalami peningkatan dari minus Rp478,6 miliar di tahun 2007 menjadi positif Rp134,7 miliar pada tahun 2008, karena Perseroan melakukan reklasifikasi atas selisih penilaian kembali (revaluasi) aset tetap sebesar Rp668,6 miliar ke dalam laba ditahan sehubungan dengan penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia (PSAK No. 16 – Direvisi pada tahun 2007) efektif mulai tanggal 1 Januari 2008.

from the depreciation of the Rupiah against US Dollar. Details of the Company's outstanding loans are presented in the above table.

Current liabilities decreased 29% from Rp811.8 billion in 2007 to Rp573.4 billion in 2008. As a result, the Company's ability to meet short-term obligations improved as reflected on the increase in current ratio from 0.61 times in 2007 to 0.90 times in 2008. In contrast, Non-Current Liabilities increased by 41% from Rp605.8 billion in 2007 to Rp856.4 billion in 2008 as loan facilities, which was initially planned to be extended on the due date, was realized.

Equity

The Company's equity declined from Rp1,033.3 billion in 2007 to Rp978,0 billion in 2008, mainly due to the net loss booked. The Company's retained earnings, meanwhile improved from negative Rp478,6 billion in 2007 to positive Rp134.7 billion in 2008 as JSI reclassified revaluation increment amounting to Rp668.6 billion into the retained earnings with the adoption of Statement of Financial Accounting Standards (PSAK No. 16 – Revised 2007) effective starting January 1, 2008.