



Analisa Keuangan Financial Analysis

Perkembangan Revenue & EBITDA 2005 –2010



Diskusi dan Analisa Manajemen

Management Discussion & Analysis



Pendapatan

Perseroan mencapai hasil yang memuaskan pada tahun 2010, dimana total pendapatan tercatat sebesar Rp1,0 triliun atau meningkat sebesar 8% dari Rp958,1 miliar pada tahun 2009. Pencapaian ini merupakan hasil dari beberapa inisiatif penting yang dilakukan Perseroan. Divisi Hotel memberikan kontribusi terbesar terhadap pendapatan Perseroan, yaitu 68%, diikuti oleh Divisi Residensial sebesar 17%, Divisi Perkantoran & Rumah Bandar sebesar 9%, dan Divisi Ritel sebesar 6%.

Pendapatan dari Divisi Hotel

Pada tahun 2010, industri pariwisata mengalami pertumbuhan yang sangat positif. Hal ini dikarenakan kondisi keamanan yang kondusif dan perekonomian yang stabil, serta gencarnya kampanye kepada wisatawan mancanegara (wisman) untuk mengunjungi Indonesia. Jumlah wisatawan mancanegara ke Indonesia meningkat 11% yaitu dari 6,3 juta wisman di tahun 2009 menjadi 7,0 juta wisman pada tahun 2010. Bali mencatat pertumbuhan kunjungan wisman sebesar 7% atau mencapai 2,5 juta wisman dan merupakan jumlah kunjungan tertinggi selama ini.

Revenues

The Company achieved remarkable results in 2010, recording total revenues of Rp1.0 trillion, or an increase of 8% from Rp958.1 billion in 2009. The achievement was directly related to various key endeavors implemented by the Company. The Hotel Division delivered the largest contribution to the Company's revenue of 68%, followed by the Residential Division that reached 17%, the Office & Townhouse Division which was 9%, and the Retail Division which was 6%.

Revenues from the Hotel Division

In 2010, the tourism industry expanded toward a very positive growth. This was due to the favorable security and economic conditions, as well as the aggressive campaign to attract foreign tourists to Indonesia. The number of foreign tourists to Indonesia increased by 11% from 6.3 million foreign tourists in 2009 to 7.0 million foreign tourists in 2010. Bali recorded a growth of 7% in the number of tourists visitors to reach 2.5 million tourists, which was the highest figure ever.

Pendapatan Grup Hotel (miliar Rp) Revenue from the Hotel Group (billion Rp)	2009	%	2010	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Grand Hyatt Bali	311,5	46,8	333,6	47,5	22,1	7,1
Bali Hyatt	133,2	20,0	136,6	19,4	3,4	2,6
Hyatt Regency Yogyakarta	53,3	8,0	51,3	7,3	(2,0) *	(3,8)
Mercure Resort Sanur	49,0	7,4	46,7	6,6	(2,3) **	(4,7)
Mercure Convention Center	96,6	14,5	108,4	15,4	11,8	12,2
Formule-1 Menteng	10,6	1,6	12,7	1,8	2,1	19,8
Formule-1 Cikini	11,0	1,7	13,9	2,0	2,9	26,4
Jumlah Pendapatan Total Revenue	665,2	100,0	703,2	100,0	38,0	5,7

* Karena letusan Gunung Merapi pada bulan Oktober 2010.
Due to the eruption of Mount Merapi in October 2010.

** Karena menguatnya Rupiah secara signifikan.
Due to the significant strengthening of Rupiah.

Kondisi ini telah mendorong pertumbuhan pendapatan Divisi Hotel, meningkat sebesar 6% dari Rp665,2 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp703,2 miliar pada tahun 2010 – atau 68% dari total pendapatan Perseroan. Hotel-hotel di Bali tetap memberikan kontribusi terbesar terhadap total pendapatan Divisi Hotel, yaitu 74%, sedangkan hotel-hotel di Jakarta dan Yogyakarta memberikan kontribusi masing-masing 19% dan 7%.

Pendapatan dari Divisi Residensial

Total pendapatan Divisi Residensial meningkat 21% menjadi Rp174,0 miliar pada tahun 2010 dari Rp143,8 miliar di tahun sebelumnya. Peningkatan tersebut dikarenakan oleh pertumbuhan penjualan di Taman Permata Buana dan Puri Botanical Residence (PBR). Pendapatan Taman Permata Buana naik 316%, yaitu dari Rp3,7 miliar pada 2009 menjadi Rp15,4 miliar pada tahun 2010.

This condition led to the growth of the Hotel Division's revenue, which increased by 6% from Rp665.2 billion in 2009 to Rp703.2 billion in 2010 – equal to 68% of the Company's total revenues. The hotels in Bali particularly, continued to deliver the largest contribution to the Hotel Division's total revenues which was 74%, while the hotels in Jakarta and Yogyakarta contributed 19% and 7% respectively.

Revenues from the Residential Division

The total revenues of the Residential Division increased by 21% to Rp174.0 billion in 2010 from Rp143.8 billion in the previous year. Such increase was mainly driven by the growth of Taman Permata Buana and Puri Botanical Residence (PBR) sales. The revenue of Taman Permata Buana increased by 316% from Rp3.7 billion in 2009 to Rp15.4 billion in 2010.

Pendapatan Grup Residensial (miliar Rp) Revenue from the Residential Group (billion Rp)	2009	%	2010	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Puri Botanical Residence	125,7	87,4	156,4	89,9	30,7	24,4
Taman Permata Buana & Cidodol	3,7	2,6	15,4	8,9	11,7	316,2
Setiabudi Residences	14,4	10,0	2,2	1,2	(12,2)	(84,7)
Jumlah Pendapatan Total Revenue	143,8	100,0	174,0	100,0	30,2	21,0

Puri Botanical Residence lebih memfokuskan pada penjualan persediaan unit yang siap dipasarkan dan tanah kavling yang berlokasi strategis. Pada tahun 2010, PBR membukukan pendapatan sebesar Rp156,4 miliar atau meningkat 24% dibandingkan dengan Rp125,7 miliar pada tahun 2009.

Puri Botanical Residence focused on selling the units ready to be marketed as well as strategically located lots of land. In 2010 PBR booked revenue of Rp156.4 billion or increased by 24% compared to Rp125.7 billion in 2009.

Pada tahun 2010, tidak banyak kegiatan pemasaran yang dilakukan untuk Setiabudi Residences (SBR), mengingat hampir 100% dari seluruh 300 unit telah terjual sejak SBR diluncurkan pada tahun 2005. Meskipun demikian, SBR memberikan kontribusi pendapatan sebesar Rp2,2 miliar terhadap pendapatan Divisi Residensial.

In 2010, there were not many marketing activities undertaken for Setiabudi Residences (SBR), considering that nearly 100% of the total 300 units had been sold since SBR was launched in 2005. However, SBR contributed Rp2, 2 billion in revenue to the Residential Division.

Kenaikan pendapatan Divisi Residensial membuktikan bahwa produk perumahan dan konsep yang ditawarkan oleh Perseroan diterima baik oleh pasar, serta didukung oleh sektor perbankan dan ekonomi makro yang kondusif.

The rise in revenue from the Residential Division proved that the residential products and concept offered by the Company was well accepted and appreciated by the market, supported by banking sector and conducive macro economy.

Pendapatan dari Divisi Perkantoran & Rumah Bandar

Pada tahun 2010, Divisi Perkantoran & Rumah Bandar membukukan pendapatan sebesar Rp96,9 miliar, meningkat 6% dari pendapatan tahun 2009 yang mencapai Rp91,8 miliar. Hal ini didukung oleh strategi pemasaran yang efektif dan kegiatan pemasaran yang agresif untuk menaikkan tingkat hunian. Kontribusi terbesar dihasilkan oleh

Revenues from the Office & Townhouse Division

In 2010, the Office & Townhouse Division booked Rp96.9 billion in revenue, increasing by 6% from 2009 result of Rp91.8 billion. This was supported by an effective marketing strategy and aggressive marketing activities in order to boost occupancy rate. The largest contribution was delivered by Setiabudi Atrium of Rp39.4 billion, which represent 41% of

Pendapatan Divisi Perkantoran & Rumah Bandar (miliar Rp) Revenue from the Office & Townhouse Division (billion Rp)	2009	%	2010	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Setiabudi Atrium	39,7	43,2	39,4	40,7	(0,3)	(0,8)
Setiabudi 2	10,1	11,0	18,5	19,1	8,4	83,2
Menara Cakrawala	33,3	36,3	31,5	32,5	(1,8)	(5,4)
Tamanpuri Setiabudi	8,7	9,5	7,5	7,7	(1,2)	(13,8)
Jumlah Pendapatan Total Revenue	91,8	100,0	96,9	100,0	5,1	5,6

Setiabudi Atrium yaitu Rp39,4 miliar, atau 41% dari pendapatan Divisi Perkantoran & Rumah Bandar, disusul oleh Menara Cakrawala sebesar 32% dan Setiabudi 2 sebesar 19%. Tamanpuri Setiabudi mengalami penurunan pendapatan sebesar 14%, menyusul dihentikannya perpanjangan sewa, sehubungan dengan rencana Perseroan untuk membangun apartemen baru di atas lahan Rumah Bandar tersebut.

Pendapatan dari Divisi Ritel

Sejalan dengan kenaikan tingkat hunian, pendapatan dari Divisi Ritel meningkat sebesar 10% menjadi Rp63,1 miliar pada tahun 2010 dari Rp57,3 miliar pada tahun 2009. Kontribusi terbesar dihasilkan oleh Bali Collection sebesar 53% atau Rp33,6 miliar, atau tumbuh sebesar 19% dibandingkan dengan tahun sebelumnya, diikuti oleh Setiabudi One dengan kontribusi sebesar 37% atau Rp23,5 miliar. Sementara Cikini Retail dan Plaza Menteng yang terintegrasi dengan hotel *budget* Formule-1, pada tahun 2010 memberikan kontribusi masing-masing 6% dan 4% dari pendapatan total Divisi Ritel.

the Office & Townhouse Division's revenues, followed by Menara Cakrawala which was 32% and Setiabudi 2 that registered 19%. Tamanpuri Setiabudi experienced a decline of 14% in revenue, due to the Company's decision to stop leasing in preparation of its definitive move to build new apartment towers on the land the townhouses.

Revenues from the Retail Division

In line with the increase in average occupancy rate, the revenues from Retail Division increased by 10% to Rp63.1 billion in 2010 from Rp57.3 billion in 2009. The largest figure was contributed by Bali Collection which was 53% or Rp33.6 billion, with impressive growth of 19% compared to the previous year, followed by Setiabudi One, which contributed 37% or Rp23.5 billion. Meanwhile, Cikini Retail and Plaza Menteng that were integrated with the Company's Formule-1 budget hotels, in 2010 contributed 6% and 4% respectively to the Division's total revenue.

Pendapatan Divisi Ritel (miliar Rp) Revenue from the Retail Division (billion Rp)	2009	%	2010	%	Naik (Turun) Increase (Decrease)	Perubahan Change (%)
Bali Collection	28,2	49,2	33,6	53,2	5,4	19,1
Setiabudi One	24,0	41,9	23,5	37,2	(0,5)	(2,1)
Plaza Menteng	2,7	4,7	2,5	4,0	(0,2)	(7,4)
Cikini Retail	2,4	4,2	3,5	5,6	1,1	45,8
Jumlah Pendapatan Total Revenue	57,3	100,0	63,1	100,0	5,8	10,1

Laba Kotor

Menyusul langkah-langkah pengendalian biaya yang dilakukan, pada tahun 2010 Perseroan membukukan pertumbuhan laba kotor sebesar 10% menjadi Rp697,6 miliar dari Rp634,0 miliar

Gross Profit

Having continued its cost control efficiency measures, in 2010 the Company booked a 10% increase in gross profit to Rp697.6 billion from Rp634.0 billion in 2009, as well as an

pada tahun 2009, dan peningkatan marjin laba kotor menjadi 67% dari 66% pada tahun 2009. Peningkatan terbesar pada marjin laba kotor dihasilkan oleh Divisi Ritel yaitu dari 66% menjadi 75%, seiring dengan adanya pertumbuhan pendapatan terutama di Bali Collection.

Beban Usaha

Beban usaha terdiri dari Biaya Pemasaran, Biaya Umum & Administrasi, dan Biaya Penyusutan & Amortisasi. Dibandingkan dengan tahun sebelumnya, jumlah beban usaha meningkat sebesar 4% dari Rp422,4 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp437,4 miliar pada tahun 2010. Peningkatan Beban Usaha terutama terjadi pada biaya energi yang mengalami peningkatan akibat penyesuaian tarif dasar listrik pada pertengahan tahun 2010, serta peningkatan biaya manajemen seiring dengan pertumbuhan pendapatan Divisi Hotel. Meskipun Beban Usaha terjadi peningkatan, namun rasio beban usaha terhadap pendapatan turun dari 44% pada 2009 menjadi 42% pada tahun 2010.

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

EBITDA meningkat signifikan sebesar 14% menjadi Rp362,9 miliar dari Rp318,3 miliar pada tahun 2009, dengan marjin EBITDA yang tumbuh dari 33% pada tahun 2009 menjadi 35% pada tahun 2010. Hal ini dikarenakan oleh pertumbuhan pendapatan dan peningkatan marjin laba kotor, serta program efisiensi biaya operasional.

Laba Usaha

Seiring dengan pertumbuhan EBITDA yang tinggi, laba usaha tahun 2010 meningkat sebesar 23% menjadi Rp260,2 miliar dari Rp211,6 miliar pada tahun 2009. Pertumbuhan ini mencerminkan bahwa Perseroan telah menerapkan strategi yang tepat dalam mengoptimalkan setiap peluang dalam bisnis pengembangan dan investasi properti.

Laba Bersih

Pada tahun 2010, JSI membukukan laba bersih sebesar Rp107,1 miliar, meningkat 35% dari Rp79,3 miliar pada tahun 2009, meskipun beban lain-lain mengalami peningkatan sebesar Rp33,0 miliar. Peningkatan beban lain-lain bersih terutama karena adanya penurunan laba kurs sebesar Rp51,2 miliar yang disebabkan oleh apresiasi Rupiah terhadap Dolar AS sebesar Rp409/US\$ pada akhir 2010 dibandingkan Rp1.550/US\$ pada tahun sebelumnya. Jumlah pinjaman juga mengalami penurunan dari Rp788,0 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp650,5 miliar pada tahun 2010.

improvement in gross profit margin to 67% from 66% in 2009. The largest increase in gross profit margin was delivered by the Retail Division from 66% to 75%, in line with the revenue growth particularly in Bali Collection.

Operating Expenses

Operating expenses consist of Marketing Expenses, General & Administrative Expenses, and Depreciation & Amortization Expenses. Compared to the previous year, the total operating expenses increased by 4% from Rp422.4 billion in 2009 to Rp437.4 billion in 2010. The increase in Operating Expenses mainly took place in Energy Expenses, which increased as a result of basic electricity tariff adjustment in mid 2010, as well as the increase in management expenses in line with the revenue growth of the Hotel Division. Although Operating Expenses increased, the ratio of Operating Expenses to revenues was down from 44% in 2009 to 42% in 2010.

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

EBITDA increased significantly by 14% to Rp362.9 billion from Rp318.3 billion in 2009, with EBITDA margin growing from 33% in 2009 to 35% in 2010. This was due to the growth in revenue and expansion in gross profit margin, as well as efficiency program in operating expenses.

Operating Profit

Corresponding to the strong EBITDA growth, the Company's operating profit for 2010 increased by 23% to Rp260.2 billion from Rp211.6 billion in 2009. The growth reflected that the Company had implemented the right strategy in optimizing the opportunities in the property development and investment business.

Net Profit

In 2010, JSI registered Rp107.1 billion in net profit, increasing by 35% from Rp79.3 billion in 2009, although other expenses increased by Rp33.0 billion. The increase in other expenses-net was mainly due to the decrease in foreign exchange gain of Rp51.2 billion as a result of Rupiah appreciation against US dollar of Rp409/US\$ in the end of 2010 compared to Rp1,550/US\$ in the previous year. The amount of loan also decreased from Rp788.0 billion in 2009 to Rp650.5 billion in 2010.



NERACA

Aset

Per 31 Desember 2010, jumlah aktiva tercatat sebesar Rp2.480,1 miliar, atau turun 5% dari Rp2.598,2 miliar pada tahun 2009. Hal ini disebabkan oleh penurunan aktiva tidak lancar dari Rp2.009,9 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp1.860,3 miliar pada tahun 2010, khususnya penurunan aktiva tetap-bersih dari Rp1.408,9 miliar di tahun 2009 menjadi Rp1.320,1 miliar pada 2010 akibat penyusutan. Aset real estat juga mengalami penurunan sebesar 8% dari Rp478,8 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp438,5 miliar pada 2010, seiring dengan aktifitas bisnis penjualan kavling, apartemen *strata-title*, ruko, dan rumah selama 2010. Aktiva lancar meningkat sebesar 5% dari Rp588,3 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp619,8 miliar pada 2010, sejalan dengan peningkatan kas dan piutang usaha masing-masing sebesar 3% dan 27%. Periode penagihan rata-rata piutang usaha pada tahun 2010 adalah 46 hari, yang masih dalam rentang bisnis normal.

Kewajiban

Jumlah kewajiban Perseroan pada tahun 2010 menurun sebesar 15% dari Rp1.213,3 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp1.027,8 miliar, terutama karena keberhasilan Perseroan dalam mengurangi jumlah kewajiban pinjaman dan juga dipengaruhi oleh faktor menguatnya nilai tukar Rupiah terhadap Dolar AS. Jumlah pinjaman turun dari Rp788,0 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp650,5 miliar pada tahun 2010. Pinjaman tersebut terdiri dari mata uang Dolar AS, yang turun dari US\$65,3 juta pada tahun 2009 menjadi US\$56,5 juta pada tahun 2010, dan pelunasan seluruh pinjaman dalam Yen sebesar JPY954,4 juta. Pinjaman Perseroan dalam Rupiah meningkat dari Rp77,1 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp146,5 miliar pada tahun 2010.

BALANCE SHEET

Assets

As of December 31, 2010, the total assets were registered at Rp2,480.1 billion, which decreased by 5% from Rp2,598.2 billion in 2009. This was due to the decline in non-current assets from Rp2,009.9 billion in 2009 to Rp1,860.3 billion in 2010, specifically the decrease in fixed assets-net from Rp1,408.9 billion in 2009 to Rp1,320.1 billion in 2010 as a result of depreciation. Real estate assets also declined by 8% from Rp478.8 billion in 2009 to Rp438.5 billion in 2010, following the business activities of sales of lots, strata-title apartment units, shop houses, and houses over the year. At the same time, current assets expanded by 5% from Rp588.3 billion in 2009 to Rp619.8 billion in 2010, in line with the increase in cash and account receivables by 3% and 27% respectively. The average collection period for trade receivables in 2010 was 46 days, which was still within the business's normal range.

Liabilities

The Company's total liabilities in 2010 declined by 15% from Rp1,213.3 billion in 2009 to Rp1,027.8 billion, mainly due to the Company's success in reducing debts and the impact of the strengthening of Rupiah against US Dollar. Total loan decreased from Rp788.0 billion in 2009 to Rp650.5 billion in 2010. The loan consisted US Dollar denominated loan, which decreased from US\$65.3 million in 2009 to US\$56.5 million in 2010, and the payment of all loans denominated in Yen in the amount of JPY954.4 million. The Company's loan denominated in Rupiah increased from Rp77.1 billion in 2009 to Rp146.5 billion in 2010.

Kewajiban lancar turun 9% dari Rp693,3 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp633,2 miliar pada 2010. Meskipun rasio aset lancar terhadap kewajiban lancar sedikit meningkat dari 0,9 kali pada 2009 menjadi 1,0 kali pada tahun 2010, ini masih mencerminkan kemampuan Perseroan yang stabil dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Sedangkan kewajiban jangka panjang turun sebesar 24% dari Rp520,0 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp394,6 miliar pada tahun 2010.

Ekuitas

Dengan keberhasilan Perseroan membukukan laba bersih tahun 2010 sebesar Rp107,1 miliar, laba ditahan meningkat sebesar 46% dari Rp214,0 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp311,6 miliar pada 2010. Sebagai hasilnya, jumlah ekuitas Perseroan meningkat sebesar 6% dari Rp1.057,3 miliar pada tahun 2009 menjadi Rp1.125,5 miliar pada tahun 2010.

Current liabilities decreased by 9% from Rp693.3 billion in 2009 to Rp633.2 billion in 2010. Although the ratio of current assets to current liabilities slightly increased from 0.9 times in 2009 to 1.0 times in 2010, this still reflected the Company's stable ability to meet its short-term liabilities. Meanwhile, non-current liabilities decreased by 24% from Rp520.0 billion in 2009 to Rp394.6 billion in 2010.

Equity

With the Company's success in achieving 2010 net profit of Rp107.1 billion, retained earnings increased by 46% from Rp214.0 billion in 2009 to Rp311.6 billion in 2010. As a result, the Company's equity rose by 6% from Rp1,057.3 billion in 2009 to Rp1,125.5 billion in 2010.

Kreditur Lenders	2009	2010
PT Bank OCBC NISP Tbk. and PT Bank OCBC Indonesia	US\$2.650.000	-
PT Bank OCBC NISP Tbk.	-	Rp65.000.000.000
PT Bank OCBC NISP Tbk.	-	US\$11.348.721
Syndicated loan coordinated by Oversea-Chinese Banking Corporation Limited, Singapore	US\$16.600.000	US\$9.075.000
Nomura Singapore Ltd.	US\$12.000.000	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	US\$387.460	-
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	Rp77.060.127.000	Rp55.073.119.100
PT Bank ICBC Indonesia	US\$9.264.583	US\$11.689.583
PT Bank ICBC Indonesia	-	Rp26.438.000.000
Itochu Corporation, Japan	¥954.427.454	-
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\$65.300.208	US\$56.511.469
Jumlah Pinjaman Yen / Total Yen Loans	¥954.427.454	-
Jumlah Pinjaman Rupiah / Total Rupiah Loans	Rp77.060.127.000	Rp146.511.119.100
Jumlah seluruh pinjaman dalam ekuivalen Rupiah / Total all loans, equivalent in Rupiah	Rp787.956.901.740	Rp654.605.742.453
Biaya perolehan yang belum diamortisasi dari saldo pinjaman / Unamortized cost of outstanding loan	-	Rp(4.140.650.156)
Jumlah seluruh pinjaman yang disajikan dalam neraca konsolidasi / Total all loans presented in the consolidated balance sheets	Rp787.956.901.740	Rp650.465.092.297
Jumlah seluruh pinjaman dalam ekuivalen US\$ / Total all loans, equivalent in US\$	US\$83.825.202	US\$72.346.245
Kurs / Exchange Rate		
Nilai tukar per US\$1 / Exchange rate per US\$1	Rp9.400	Rp8.991
Nilai tukar per JPY100 / Exchange rate per JPY100	Rp10.171	Rp11.029