

## RINGKASAN IPO

# PT WINNER NUSANTARA JAYA TBK (TICKER CODE: WINR)

### PERKIRAAN JADWAL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Masa Penawaran Awal	: 28 Maret 2022 – 04 April 2022
Perkiraan Tanggal Efektif	: 08 April 2022
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 12 April 2022 – 14 April 2022
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 14 April 2022
Perkiraan Tanggal Pencatatan di BEI	: 19 April 2022

### STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	: Sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 Saham baru, yang berasal dari portepel atas sebanyak-banyaknya 28,65% dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum.
Nilai Nominal	: Rp20,- (dua puluh rupiah) setiap Saham
Rentang Harga Penawaran	: Rp100,- (seratus rupiah) sampai dengan Rp140,- (seratus empat puluh rupiah)
Nilai Kegiatan Usaha Utama	: Sebanyak-banyaknya sebesar Rp210.000.000.000,- Bergerak dalam bidang property dan real estate baik secara langsung maupun tidak langsung melalui entitas Perusahaan Anak
Penjamin Emisi	: PT Artha Sekuritas Indonesia

### RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Dana hasil dari Penawaran Umum Perdana yang akan diterima oleh Perseroan, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi yang berhubungan dengan Penawaran Umum akan digunakan untuk:

1. Sekitar Rp100.000.000.000,- rencananya akan digunakan oleh Perseroan untuk membeli tanah dalam jangka waktu selambat-lambatnya pada akhir kuartal ke III di tahun 2022 dengan rincian sebagai berikut:
  - a) Sekitar Rp70.000.000.000,- untuk pembelian potensial di Kota Madya Batam dan sekitarnya dengan total seluas 10 hektar, dimana lahan tersebut akan dikembangkan dengan konsep mixed used.
  - b) Sekitar Rp30.000.000.000,- untuk pembelian tanah potensial di kabupaten Bogor dan sekitarnya dengan total seluas 7.000 m<sup>2</sup>, dimana lahan tersebut akan dikembangkan dengan konsep hunian atau residential (perumahan).
2. Sisa dana yang diperoleh akan dipergunakan untuk modal kerja dengan rincian sebagai berikut:
  - a) Modal kerja untuk Perseroan sekitar 32% (tiga puluh dua persen) dari sisa dana tersebut; Modal kerja Perseroan akan digunakan untuk biaya pematangan lahan, biaya pengembangan infrastruktur, dan pengembangan fasilitas seperti club house dan kolam renang, di lahan yang telah dimiliki oleh Perseroan yang berlokasi di Batam.
  - b) Modal kerja untuk PKG sekitar 18% (delapan belas persen) dari sisa dana tersebut; Modal kerja PKG akan digunakan untuk biaya pematangan lahan, biaya pengembangan infrastruktur dan fasilitas seperti automatic gate, di lahan yang telah dimiliki oleh PKG yang berlokasi di Batam.

- c) Modal kerja untuk GIA sekitar 18% (delapan belas persen) dari sisa dana tersebut; Modal kerja GIA akan digunakan untuk biaya pematangan lahan, biaya penghijauan dan pengembangan fasilitas seperti kolam renang dan automatic gate, di lahan yang telah dimiliki oleh GIA yang berlokasi di Batam.
- d) Modal kerja untuk KBI sekitar 16% (enam belas persen) dari sisa dana tersebut; dan Modal kerja KBI akan digunakan untuk biaya penghijauan, biaya pengembangan infrastruktur dan fasilitas seperti club house, di lahan yang telah dimiliki oleh KBI yang berlokasi di Batam.
- e) Modal kerja untuk WNI sekitar 16% (enam belas persen) dari sisa dana tersebut. Modal kerja WNI akan digunakan untuk biaya konstruksi, di atas lahan yang dimiliki oleh WNI yang berlokasi di Batam.

## IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

### Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	31 Desember	
	2021	2020	2019
Aset Lancar	115.803	70.999	38.712
Aset Tidak Lancar	137.576	12.952	3.764
<b>Jumlah Aset</b>	<b>253.379</b>	<b>83.952</b>	<b>69.476</b>
Liabilitas Jangka Pendek	67.278	76.456	64.836
Liabilitas Jangka Panjang	11.464	14.100	16.587
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>78.742</b>	<b>90.557</b>	<b>81.423</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>174.637</b>	<b>(6.605)</b>	<b>(11.947)</b>
<b>Jumlah Liabilitas dan Ekuitas</b>	<b>253.379</b>	<b>83.952</b>	<b>69.476</b>

### Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

(dalam jutaan Rupiah)

Keterangan	31 Agustus	31 Desember	
	2021	2020	2019
Pendapatan	20.218	26.785	11.459
Beban pokok pendapatan	10.719	13.429	4.983
<b>Laba Bruto</b>	<b>9.498</b>	<b>13.356</b>	<b>6.476</b>
Laba (rugi) usaha	5.265	6.764	1.028
Laba (rugi) sebelum pajak final dan pajak penghasilan	107.397	6.871	1.277
Beban pajak final	426	402	91
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	106.970	6.469	1.187
beban pajak penghasilan – neto	(335)	(972)	(270)
<b>Laba (rugi) neto periode/tahun berjalan</b>	<b>106.635</b>	<b>5.498</b>	<b>917</b>
Penghasilan komprehensif lain	(5)	(4)	(3)
Laba (rugi) komprehensif periode/tahun berjalan	106.630	5.494	913
EPS (dalam Rp)	454	908	187

**Rasio-Rasio Penting**

Keterangan	31 Agustus	31 Desember	
	2021	2020	2019
<b>Rasio Pertumbuhan (%)</b>			
Pendapatan	3,34	133,75	123,11
Beban pokok pendapatan	3,23	169,50	123,75
Laba bruto	3,6	106,24	122,62
Laba (rugi) usaha	13,03	557,98	-141,43
Laba netto	2.474,48	499,56	-141,10
Jumlah aset	201,81	20,84	52,23
Jumlah liabilitas	-13,05	11,22	38,98
Jumlah ekuitas	-2.744,01	-44,71	-7,74
<b>Rasio Solvabilitas (%)</b>			
Rasio total kewajiban terhadap aset	31,08	107,87	117,20
Rasio total kewajiban terhadap ekuitas	45,09	-1.371,04	-681,54
Rasio total utang berbunga terhadap ekuitas	31,52	-599,47	-289,65
Rasio total ekuitas terhadap total aset	68,92	-7,87	-17,20
Interest Coverage Ratio	459,96	56,42	15,86
Debt Service Coverage Ratio	171,60	16,91	4,72
<b>Rasio Profitabilitas (%)</b>			
Margin laba kotor	46,98	49,86	56,51
Margin laba usaha	26,04	25,25	8,97
Margin laba bersih	527,43	20,53	8,00
Tingkat pengembalian aset (ROA)	42,09	6,55	1,32
Tingkat pengembalian modal (ROE)	61,06	-83,24	-7,68
<b>Rasio Likuiditas (%)</b>			
Rasio kas	5,79	2,33	2,83
Rasio cepat	22,45	9,93	8,94
Rasio lancar	172,13	92,86	59,71

## STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

Struktur pemegang saham WINR sebelum dan setelah IPO akan menjadi sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp. 20,- per saham					
	Sebelum Penawaran Umum			Setelah Penawaran Umum		
	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	%	Jumlah saham	Jumlah nilai nominal (Rp)	%
<b>Modal Dasar</b>	<b>14.940.800.000</b>	<b>298.816.000.000</b>		<b>14.940.800.000</b>	<b>298.816.000.000</b>	
<b>Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:</b>						
PT Pemenang Nusantara Internasional	3.730.000.000	74.600.000.000	99,861	3.730.000.000	74.600.000.000	71,248
Liu Yut Men	4.750.000	95.000.000	0,127	4.750.000	95.000.000	0,091
Russiana	250.000	5.000.000	0,007	250.000	5.000.000	0,005
Wahyu Mardiyanti, ST	200.000	4.000.000	0,005	200.000	4.000.000	0,004
Masyarakat	-	-	-	1.500.000.000	30.000.000.000	28,652
<b>Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh</b>	<b>3.735.200.000</b>	<b>74.704.000.000</b>	<b>100</b>	<b>5.235.200.000</b>	<b>104.704.000.000</b>	<b>100</b>
<b>Saham dalam portepel</b>	<b>11.205.600.000</b>	<b>224.112.000.000</b>		<b>9.705.600.000</b>	<b>194.112.000.000</b>	

## KEUNGGULAN KOMPETITIF

Manajemen yakin terhadap keunggulan kompetitif perseroan, antara lain:

1. Memiliki sejumlah produk properti di hampir seluruh lokasi di Batam. Bertujuan untuk menjadi supermarket property dimana setiap calon nasabah hanya cukup menentukan tempat/wilayah disana terdapat produk properti Winner group.
2. Memiliki produk dengan harga yang terjangkau, namun tetap menyediakan fasilitas yang lengkap seperti club house, kolam renang taman yang tidak dimiliki kompetitor sejenis dengan target pasar kalangan menengah dan menengah bawah.
3. Perseroan memiliki keunggulan di bidang pemasaran dan penjualan. Semua proyek yang dikembangkan oleh Perseroan selalu dapat terjual habis dengan cepat. Dimana tim khusus pemasaran dan penjualan langsung oleh Bapak Liu Yut Men selaku founder dan direktur utama Perseroan.
4. Perseroan juga selalu memastikan lokasi dari properti yang dikembangkan terletak di lokasi yang strategis hal ini merupakan salah satu keunggulan strategi Perseroan. Karena sebelum Perseroan menentukan wilayah yang memang akan diminati banyak konsumen atau tidak Perseroan akan bertindak sebagai Jasa Pemasaran terlebih dahulu kemudian jika market merespon positif baru Perseroan akan bertindak sebagai Developer.

## STRATEGI PERUSAHAAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan beberapa strategi bisnis yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. **Strategi bisnis sebagai developer.** Dalam menjalankan sebuah proyek, Perseroan memiliki perencanaan konseptual sangat baik khususnya dalam mengembangkan proyek residensial. Dimana Perseroan memiliki 6 prinsip dalam menjalankan kegiatan usahanya sebagai developer dan Jasa Pemasaran di antaranya:
  - a) **Perencanaan.** Perseroan memiliki tim arsitek yang sangat handal dalam hal residensial, sehingga Perseroan dalam melakukan pengembangan proyeknya memiliki perencanaan

konseptual yang sangat baik. Sebagaimana tergambar dalam portofolio project yang telah dikembangkan oleh Perseroan dari tahun 2007 hingga 2021 Perseroan memiliki project sebanyak 15 project yang tersebar di berbagai wilayah.

- b) **Keuangan.** Perseroan dalam menjalankan usahanya sebagai developer yang mana memerlukan modal kerja yang jauh lebih besar dibandingkan dengan sebagai Jasa Pemasaran . Oleh karena itu, Perseroan juga telah memiliki tim keuangan yang baik dalam memperhitungkan perencanaan keuangan dalam menjalankan projectnya. Perseroan juga selalu melihat potensi bisnisnya untuk meminimalkan risiko bisnisnya. Jika menurut hasil Analisa tim keuangan dan tim pemasaran di suatu wilayah itu memiliki propek yang menarik dan akan menguntungkan maka Perseroan bisa langsung bertindak sebagai Developer.
  - c) **Legal.** Perseroan memiliki tim legal yang kuat, dalam hal ini untuk memastikan semua project yang akan dikembangkan oleh Perseroan bisa berjalan dengan baik dan tidak terganjal oleh masalah hukum dan lain-lain.
  - d) **Pemasaran.** Perseroan memiliki tim pemasaran yang sangat solid dengan menerapkan program Winner network system (“WNS”). Penerapan WNS dengan konsep member get member dimana semua member yang ikut tidak membayar fee dan akan mendapatkan komisi untuk setiap penjualan produk property Winner group. Dengan tidak adanya tim marketing konvensional, Winner group dapat mengeliminasi biaya tetap oleh karena itu meningkatkan efisiensi beban.
  - e) **Konstruksi.** Perseroan sangat menjaga kualitas produk untuk menarik dan menjaga kepuasan pelanggan.
  - f) **After Sales.** Strategi after sales yang dimiliki Perseroan menjadi keunggulan tersendiri bagi Perseroan dalam menciptakan kepuasan pelanggan. Dimana yang dimaksud strategi after sales yaitu Perseroan akan tetap melakukan perawatan fasilitas seperti jalanan komplek, perawatan taman dll.
2. **Strategi bisnis Jasa Pemasaran dan konsultasi manajemen.** Perseroan dalam menjalankan kegiatan jasa pemasaran yaitu bekerjasama dengan pemilik lahan dan pemilik modal. Hal ini dilakukan Perseroan juga menjadi salah satu strategi Perseroan dalam melakukan ekspansi dan untuk mengetes minat pasar di wilayah tertentu bertujuan untuk melakukan ekspansi usaha.

## COMPANY PEERS

Dalam analisa singkat ini, kami membandingkan WINR dengan perusahaan dengan bisnis sejenis yang masih berkaitan di dalam negeri dengan menggunakan parameter nilai PER (*Price to Earnings Ratio*). Berikut adalah data-datanya:

Ticker	Nama perusahaan	Bisnis	PER (x)
JRPT	Jaya Real Property	Property dan Real Estate	7,82
MTLA	Metropolitan Land	Property dan Real Estate	9,64
DMAS	Puradelta Lestari	Property dan Real Estate	10,54
SMDM	Suryamas Dutamakmur	Property dan Real Estate	6,44
Average			8,61

Sumber: SF Sekuritas

WINR	FY2020	2021 annualized
Pendapatan (Rp)	26.785.000.000	30.327.000.000
Laba Bersih (Rp)	5.498.000.000	108.390.229.323
Jumlah Saham	5.235.200.000	5.235.200.000
EPS	1,05	20,70
PER pada:		
• Harga Penawaran - Rp100	95,22x	4,83x
• Harga Penawaran - Rp140	133,31x	6,76x

Sumber: SF Sekuritas



# SEKURITAS

## PT SURYA FAJAR SEKURITAS

Satrio Tower Building Lt. 9  
Jalan Prof. Dr. Satrio Blok C4/5  
Kuningan, DKI Jakarta 12950, Indonesia  
Phone : 021-2788-3989 | [www.sfsekuritas.co.id](http://www.sfsekuritas.co.id)

### DISCLAIMER

All the information contained herein is based upon publicly available information and has been obtained from sources that PT Surya Fajar Sekuritas (“SFS”) believes to be reliable and relevant at the time this report is issued. However, such sources have not been independently verified by SFS and/or its affiliates and this report does not purport to contain all information that a prospective investor may require.

The opinions expressed herein are SFS’ present opinions only and are subject to change without prior notice. SFS is not under any obligation to update or keep current the information and opinions expressed herein or to provide the recipient with access to any additional information. Consequently, SFS does not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, as to the adequacy, accuracy, reliability, fairness or completeness of the information and opinion contained in this report. Neither SFS (including its officers, directors, associates, connected parties, and/or employees) nor does any of its agents accept any liability for any direct, indirect or consequential losses, loss of profits and/or damages that may arise from the use or reliance of this research report and/or further communications given in relation to this report. Any such responsibility or liability is hereby expressly disclaimed.

This report may further consist of, whether in whole or in part, summaries, research, compilations, extracts or analysis that has been prepared by SFS’ strategic, joint venture and/or business partners. No representation or warranty (express or implied) is given as to the accuracy or completeness of such information and accordingly investors should make their own informed decisions before relying on the same.

This report is not directed to, or intended for distribution to or use by, any person or entity who is a citizen or resident of or located in any locality, state, country or other jurisdiction where such distribution, publication, availability or use would be contrary to the applicable laws or regulations. By accepting this report, the recipient hereof (i) represents and warrants that it is lawfully able to receive this document under the laws and regulations of the jurisdiction in which it is located or other applicable laws and (ii) acknowledges and agrees to be bound by the limitations contained herein. Any failure to comply with these limitations may constitute a violation of applicable laws.