

RINGKASAN IPO

PT SARASWANTI INDOLAND DEVELOPMENT TBK (TICKER CODE: SWID)

PERKIRAAN JADWAL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Masa Penawaran Awal	: 17 Juni 2022 – 23 Juni 2022
Perkiraan Tanggal Efektif	: 30 Juni 2022
Perkiraan Masa Penawaran Umum	: 01 Juli 2022 – 05 Juli 2022
Perkiraan Tanggal Penjatahan	: 05 Juli 2022
Perkiraan Tanggal Pencatatan di BEI	: 07 Juli 2022

STRUKTUR PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Jumlah Saham Yang Ditawarkan	: Sebanyak-banyaknya 340.000.000 Saham baru, yang berasal dari portepel atas sebanyak-banyaknya 6,31% dari modal yang telah ditempatkan dan disetor penuh setelah penawaran umum.
Nilai Nominal	: Rp20,- (dua puluh rupiah) setiap Saham
Rentang Harga Penawaran	: Rp180,- (seratus delapan puluh rupiah) sampai dengan Rp200,- (dua ratus rupiah)
Nilai	: Sebanyak-banyaknya sebesar Rp68.000.000.000,-
Kegiatan Usaha Utama	: Bergerak dalam bidang usaha Properti & Real Estate
Penjamin Emisi	: PT Shinhan Sekuritas Indonesia

RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PENAWARAN UMUM PERDANA SAHAM

Seluruh dana yang diperoleh dari: (i) Penawaran Umum Perdana Saham ini, setelah dikurangi seluruh biaya-biaya emisi saham; dan (ii) dana yang diperoleh dari pelaksanaan Waran Seri I, akan digunakan untuk Modal Kerja Perseroan. Adapun modal kerja yang dimaksud adalah terkait dengan pembayaran untuk biaya pemeliharaan MICC dan hotel, pembelian bahan baku untuk makanan dan minuman, pembelian persediaan hotel, pembayaran tenaga kerja dan utilitas, modal kerja untuk pembayaran kepada pemasok dan kontraktor dalam rangka pembangunan proyek apartemen Arjuna dan Bima serta pembangunan proyek Banyu Bening (“Modal Kerja”).

IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Laporan Posisi Keuangan

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	31 Desember
	2021	2020
Aset Lancar	165.895.099.569	173.343.912.586
Aset Tidak Lancar	100.680.103.778	111.546.386.567
Jumlah Aset	266.575.203.347	284.890.299.153
Liabilitas Jangka Pendek	82.352.288.850	119.460.963.889
Liabilitas Jangka Panjang	61.414.852.508	64.214.292.132
Jumlah Liabilitas	143.767.141.358	183.675.256.021
Jumlah Ekuitas	122.808.061.989	101.215.043.132
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas	266.575.203.347	284.890.299.153

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

(dalam Rupiah)

Keterangan	31 Desember	31 Desember
	2021	2020
Pendapatan Usaha	127.278.539.926	153.140.916.852
Beban pokok pendapatan	(62.583.473.806)	(64.285.314.271)
Laba Bruto	64.695.066.120	88.855.602.581
Beban Penjualan	(3.573.299.120)	(4.894.552.776)
Beban umum dan administrasi	(25.801.141.706)	(26.632.234.776)
Beban pajak final	(1.953.465.413)	(2.799.087.252)
Laba usaha	33.367.159.881	54.529.727.777
Pendapatan bunga	34.213.487	55.529.774
Pendapatan lain-lain	1.826.857.391	2.613.286.337
Bagian laba entitas anak	-	(19.213.781)
Beban keuangan	(8.311.307.361)	(9.341.569.672)
Beban lain-lain	(6.928.244.397)	(7.097.461.112)
Laba sebelum pajak penghasilan	19.988.679.001	40.740.299.323
Manfaat (beban) pajak penghasilan		
Pajak tangguhan	449.301.108	3.541.734.058
Laba tahun berjalan	20.437.980.109	44.282.033.381
Penghasilan komprehensif lain		
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:		
Keuntungan (rugi) aktuarial atas program imbalan pasti	326.972.754	62.792.689
Pajak penghasilan atas keuntungan (rugi) aktuarial	(71.934.006)	(13.814.392)
Jumah penghasilan komprehensif lain	255.038.748	48.978.297
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan	20.693.017.857	44.331.011.678

Rasio-Rasio Penting

Keterangan	31 Desember	31 Desember
	2021	2020
Pertumbuhan (%)		
Pendapatan usaha	-16,89	44,87
Laba bruto	-27,19	32,60
Laba usaha	-38,81	93,37
Laba tahun berjalan	-53,85	679,15
Aset	-6,43	-6,09
Liabilitas	-21,73	-25,48
Ekuitas	21,33	77,93
EBITDA	-34,03	75,05
Profitabilitas (%)		
Laba bruto/pendapatan usaha	50,83	58,02
Laba usaha/pendapatan usaha	26,22	35,61
Lab atahun berjalan/pendapatan usaha	16,06	28,92
Rasio Keuangan (X)		
Liabilitas/ekuitas	1,17	1,81
Liabilitas/ASet	0,54	0,64
Aset lancar/Liabilitas jangka pendek	2,01	1,45
Interest Coverage Ratio (ICR)	4,01	5,84
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	1,94	2,39

STRUKTUR PEMEGANG SAHAM

Struktur pemegang saham SWID 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)	%
Modal Dasar	20.180.000.000	403.600.000.000		20.180.000.000	403.600.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:						
SU	3.420.338.983	68.406.779.660	67,80	3.420.338.983	68.406.779.660	63,52
Bogat Agus Riyono	855.084.746	17.101.694.920	16,95	855.084.746	17.101.694.920	15,88
Umar Rahmadhani	222.322.034	4.446.440.680	4,40	222.322.034	4.446.440.680	4,13
Hari Gunawan Lianto	205.220.339	4.104.406.780	4,07	205.220.339	4.104.406.780	3,81
H. Ulya Abdillah	179.567.797	3.591.355.940	3,56	179.567.797	3.591.355.940	3,33
Nadia Citranti Andarini	162.466.101	3.249.322.020	3,22	162.466.101	3.249.322.020	3,02
Masyarakat				340.000.000	6.800.000.000	6,31
Jumlah modal ditempatkan dan disetor penuh	5.045.000.000	100.900.000.000	100	5.385.000.000	107.700.000.000	100
Saham dalam portepel	15.135.000.000	302.700.000.000		14.795.000.000	295.900.000.000	

KEUNGGULAN KOMPETITIF

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan memiliki keunggulan-keunggulan kompetitif yang membedakan Perseroan dari pesaing lainnya. Keunggulan tersebut harus terus diterapkan dan ditingkatkan guna mempertahankan kinerja Perseroan secara keseluruhan. Beberapa keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan adalah:

1. Model Bisnis Yang Unik
2. Lokasi yang strategis untuk kunjungan bisnis (MICE) dan hiburan keluarga
3. Manajemen dan operator yang handal dan berpengalaman dalam manajemen perhotelan
4. Hubungan baik dengan masyarakat

STRATEGI PERUSAHAAN

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan menerapkan strategi bisnis berupa 5 (five) P's yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Place (Lokasi)
2. Product (Produk)
3. Price (Harga)
4. Price (Harga)
5. Price (Harga)

COMPANY PEERS

Dalam analisa singkat ini, kami membandingkan SWID 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(annualized 2022) (x)
PWON	Pakuwon Jati	Property & Real Estate	15,80
DMAS	Puradelta Lestari	Property & Real Estate	5,05
Average			10,43

Sumber: SF Sekuritas

SWID	FY2020	FY2021
Pendapatan (Rp)	153.140.916.852	127.278.539.926
Laba Bersih (Rp)	44.282.033.381	20.437.980.109
Jumlah Saham	5.385.000.000	5.385.000.000
EPS	8,22	3,80
PER pada:		
• Harga Penawaran - Rp180	21,89x	47,43x
• Harga Penawaran - Rp200	24,32x	52,70x

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

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.