PT TOTAL BANGUN PERSADA Tbk

PAPARAN PUBLIK

SENIN, 9 NOPEMBER 2009

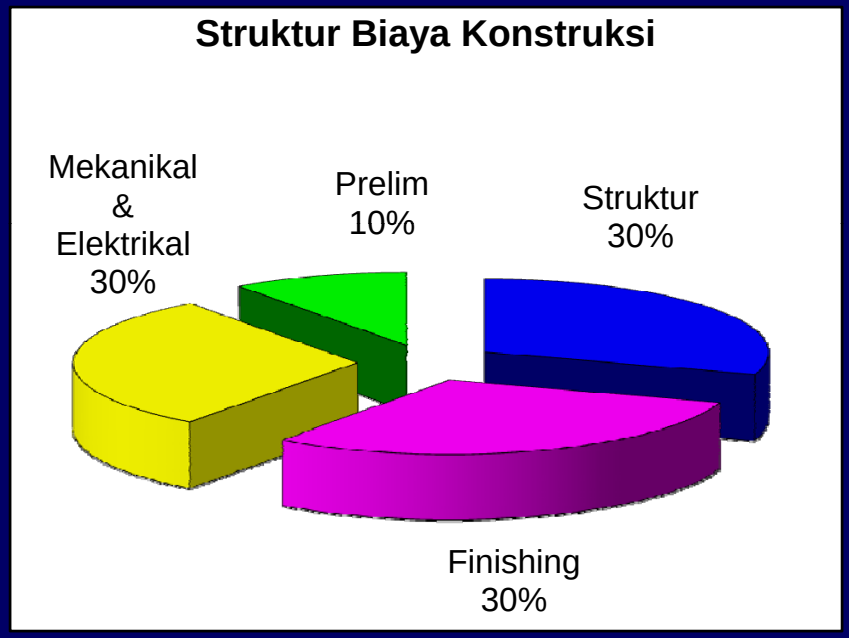
Bisnis Konstruksi Secara Umum

- Sekitar 77% pendapatan TOTAL BANGUN PERSADA berasal dari pelanggan berulang (2004-2008)
- Harga premium memberikan nilai lebih bagi pelanggan
  - Pelanggan puas, bebas dari masalah
  - Kualitas unggul
  - Tepat Waktu

- Tingkat kesulitan yang lebih tinggi untuk mengerjakan proyek besar dan berkualitas baik, dimana hanya beberapa perusahaan kontraktor yang mampu.
- Tingkat fragmentasi tinggi (98.000 kontraktor di Indonesia, 1% dari para kontraktor tersebut mengkontribusi 60% pendapatan nasional konstruksi, tetapi hanya 125 kontraktor tercatat dalam Asosiasi Kontraktor Indonesia (AKI), dimana sekitar 15 perusahaan adalah yang terbesar)
- Proyek *Multi Years*→ Pendapatan diakui berdasarkan fase penyelesaian pekerjaan (Standar Akuntansi Indonesia/PSAK)
- Nilai proyek dihitung secara individu

TOTAL BANGUN PERSADA

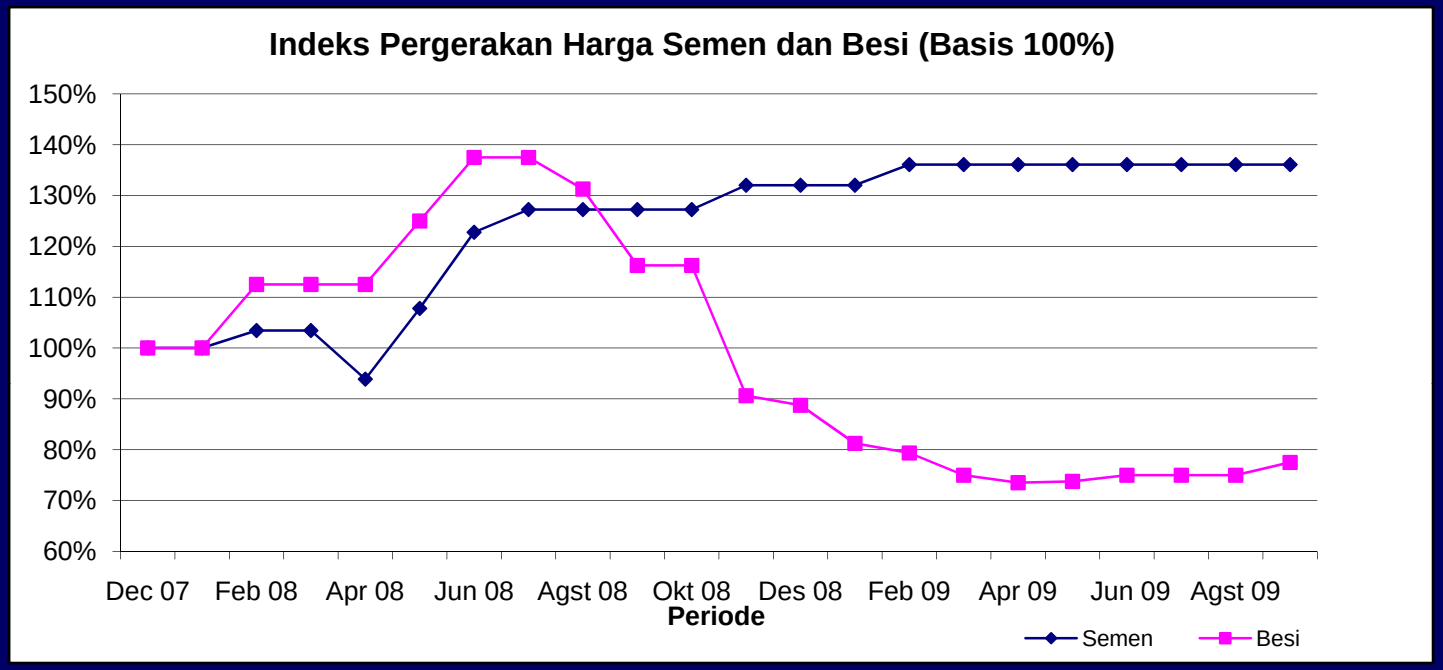
Struktur Biaya



- Struktur (30%):
  - Beton, Besi beton, Perancah
- Finishing (30%):
  - Lantai, Dinding/Partisi, Plafond, Pintu & Jendela, Sanitasi
- Mekanikal & Elektrikal (30%):
  - Instalasi air, Pemadam Api/Sprinkler, Lift & Eskalator, Sistem Gondola, Instalasi Listrik, Ventilasi/AC, *Sound System, Fire Alarm, CCTV*, Sistem Otomisasi Bangunan
- Preliminaries (10%):
  - Staff, Peralatan, Fasilitas Pendukung, Umum (Dokumentasi Alat Tulis, dll), Administrasi (Asuransi, Bank Garansi, dll.)

TOTAL BANGUN PERSADA

Pergerakan Harga Semen & Besi



•Berdasarkan Asosiasi Semen Indonesia, penjualan semen domestik turun di bulan September 09 menjadi 2,55 juta ton atau berkurang 28,6% dari bulan sebelumnya sebesar 3,57 juta ton pada Agustus 09. Secara kumulatif, penjualan semen di bulan Jan-Sept 09 turun sebesar 20,8% per tahun menjadi 28,5 juta ton dibandingkan periode yang sama tahun lalu sebesar 36 juta ton.

•Harga semen dan besi di akhir tahun 2009 diperkirakan sama dengan harga pada bulan September 2009.

TOTAL BANGUN PERSADA

PT TOTAL BANGUN PERSADA Tbk

Bangga dan *Sempurna*
Dalam Konstruksi

- Berdiri pada tahun 1970
- Dikenal karena integritas, saling menghormati, adil *(fair)*, berkualitas, pengalaman *customer* yang prima.
- Fokus pada pembangunan gedung.
- Spesialisasi pada konstruksi gedung berkelas premium, yaitu gedung komersial, apartemen & kondominium kelas menengah-atas, perkantoran, pusat belanja, universitas, rumah sakit, tempat ibadah, stasiun tv, dan lain sebagainya.
- Rekam jejak keuangan yang kuat dan berhati-hati, neraca yang sehat, tidak ada pinjaman bank.
- Terus menerus mencetak keuntungan selama 39 tahun beroperasi, kecuali di tahun 1995.

Sertifikasi Yang Diperoleh

TOTAL
BANGUN PERSADA

Sertifikasi Yang Diperoleh

Certificate ID97/9524

SGS

The management system of

PT TOTAL BANGUN PERSADA Tbk.

Jl. Letjen S. Parman Kav. 106
Jakarta 11440
Indonesia

has been assessed and certified as meeting the requirements of

ISO 9001:2008

For the following activities

Design, build and completion of foundation, building, building services and civil engineering works.

Further clarifications regarding the scope of this certificate and the applicability of ISO 9001:2008 requirements may be obtained by consulting the organisation

This certificate is valid from 16 September 2009 until 18 June 2011 and remains valid subject to satisfactory surveillance audits.
Re certification audit due before 18 May 2011
Issue 07. Certified since 09 April 1997

Authorised by

SGS United Kingdom Ltd Systems & Services Certification
Rossmore Business Park Ellesmere Port Cheshire CH65 3EN UK
t +44 (0)151 350-6666 f +44 (0)151 350-6600 www.sgs.com

SGS 9001-8 01 1108

Page 1 of 1

UKAS QUALITY MANAGEMENT 005

Certificate ID06/0793

SGS

The management system of

PT TOTAL BANGUN PERSADA Tbk.

Jl. Letjen S. Parman Kav. 106
Jakarta 11440
Indonesia

has been assessed and certified as meeting the requirements of

OHSAS 18001:2007

For the following activities

Build and completion of foundation, building, building services and civil engineering work.

This certificate is valid from 13 October 2009 until 13 October 2012 and remains valid subject to satisfactory surveillance audits.
Re certification audit due before 13 September 2012
Issue 03. Certified since 13 October 2006

Authorised by

PT. SGS Indonesia
Cilandak Commercial Estate #108C, Jl. Raya Cilandak KKO, Jakarta 12560, Indonesia
t +62 21 21 781 81 11 f +62 21 780 79 14 www.sgs.com.id

Page 1 of 1

TOTAL BANGUN PERSADA

Proyek-Proyek Yang Pernah Dikerjakan

MENARA BANK MEGA

THE PEAK

PEARL GARDEN

THE PAKUBUWONO RESIDENCES

RS. GADING PLUIT

GEDUNG TRANS TV

KANTOR GUBERNUR LAMIN ETAM

KANTOR BUPATI SANGATTA

MASJID BERAU

ISLAMIC CENTER -SAMARINDA

GEDUNG PERPUSTAKAAN RIAU

JAKARTA CITY TOWER

STADION BONTANG

APARTEMEN "THE REGATTA"

PASAR BERAU

TOTAL BANGUN PERSADA

Proyek Dalam Tahap Konstruksi

CENTRAL PARK

KEMANG VILLAGE

BINUS BOARDING HOUSE

ISLAMIC CENTER-PADANG

K LINK TOWER

LIVING WORD

RS GRAHA KEDOYA

TOTAL BANGUN PERSADA

Proyek Dalam Tahap Konstruksi

TRANS STUDIO MAKASAR

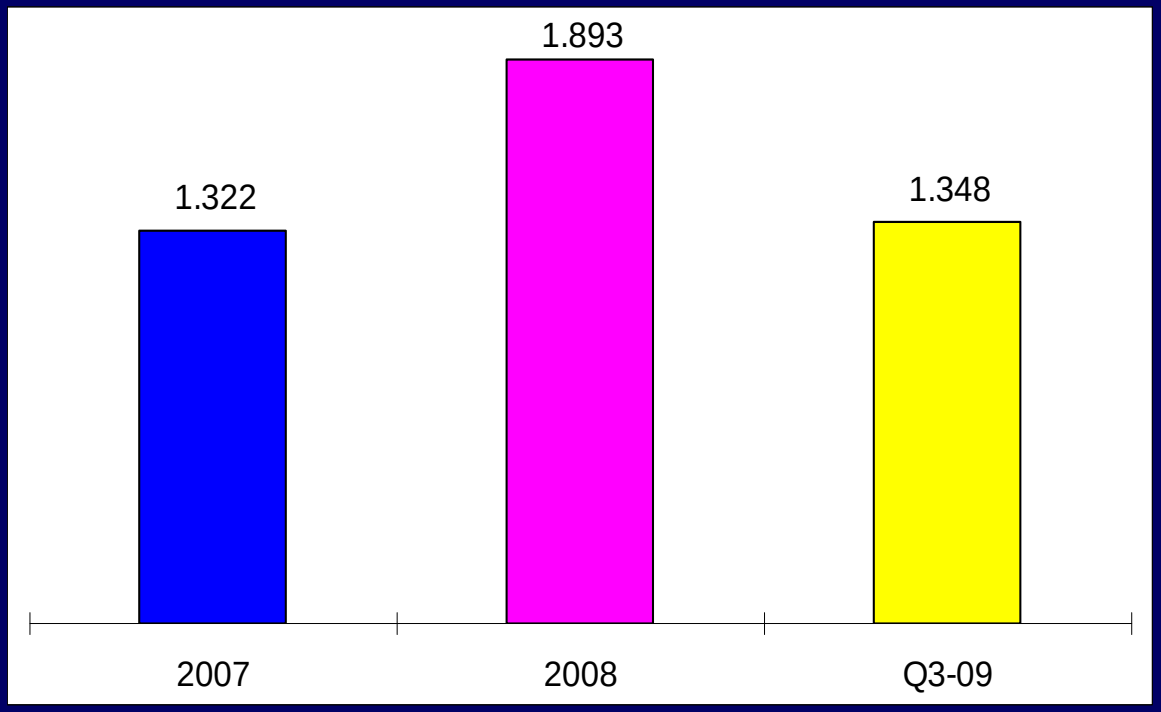
TOTAL BANGUN PERSADA

Kinerja Di Bursa Saham

- Perusahaan kontraktor swasta terbesar
- Dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (BEJ) pada tanggal 25 Juli 2006
- Pencatatan 2.750.000.000 saham
- Saham publik 912.000.000 saham (33,16%)
- Harga saham perdana Rp.345,-/saham
- Tercatat di Papan Utama, termasuk dalam indeks Kompas 100
- Kisaran harga perdagangan Rp.63 (29 Okt 2008) - Rp.1000 (25 Juli 2007)

TOTAL BANGUN PERSADA

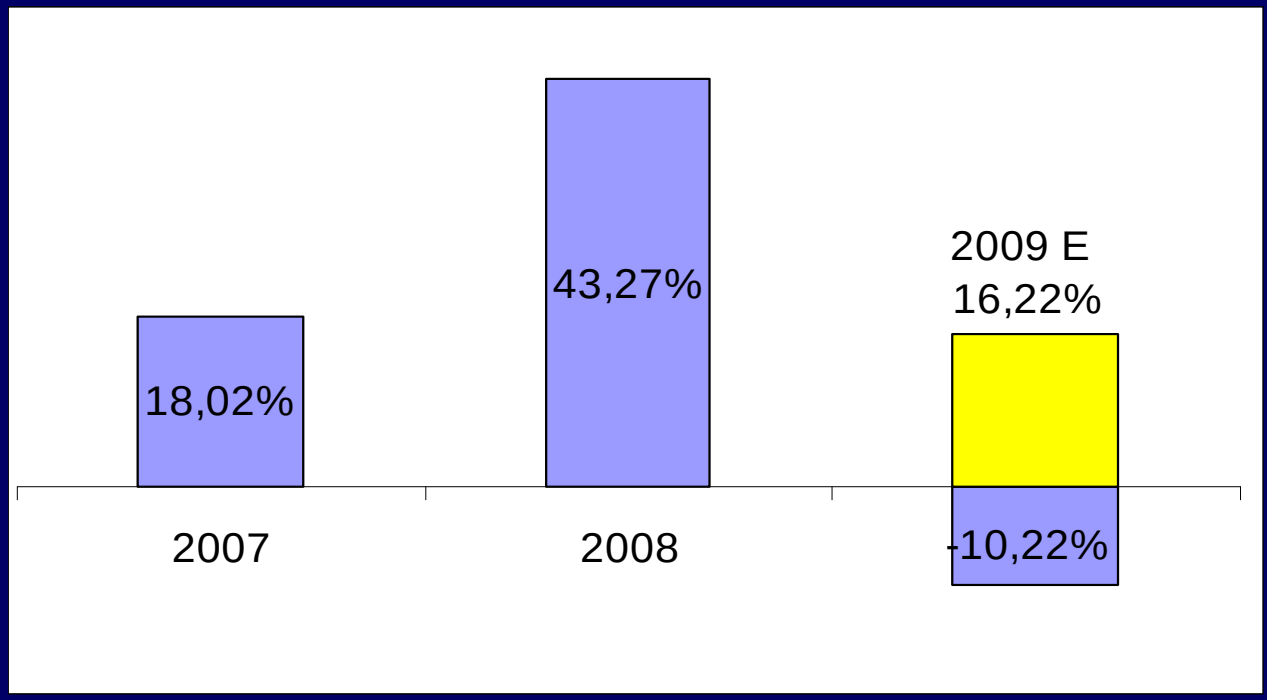
Pendapatan, Milyar Rp.



Target pendapatan tahun ini adalah Rp.1,7 trilyun.

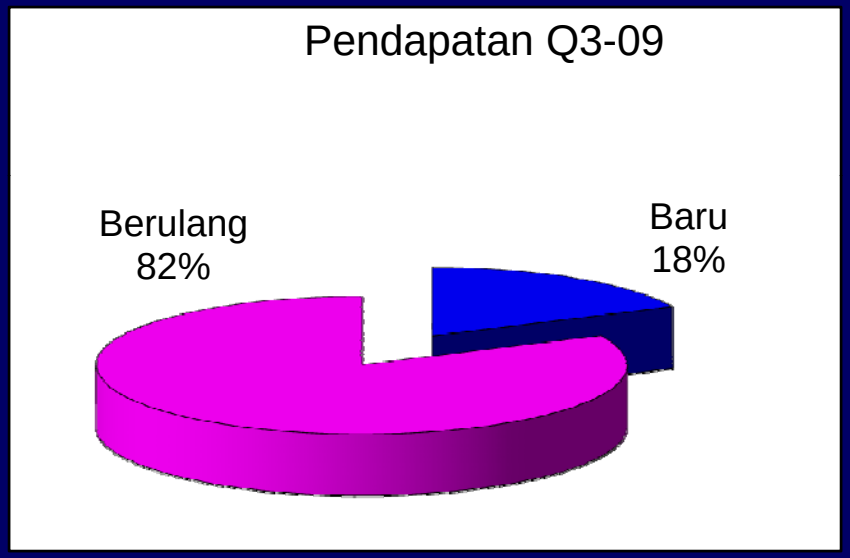
TOTAL BANGUN PERSADA

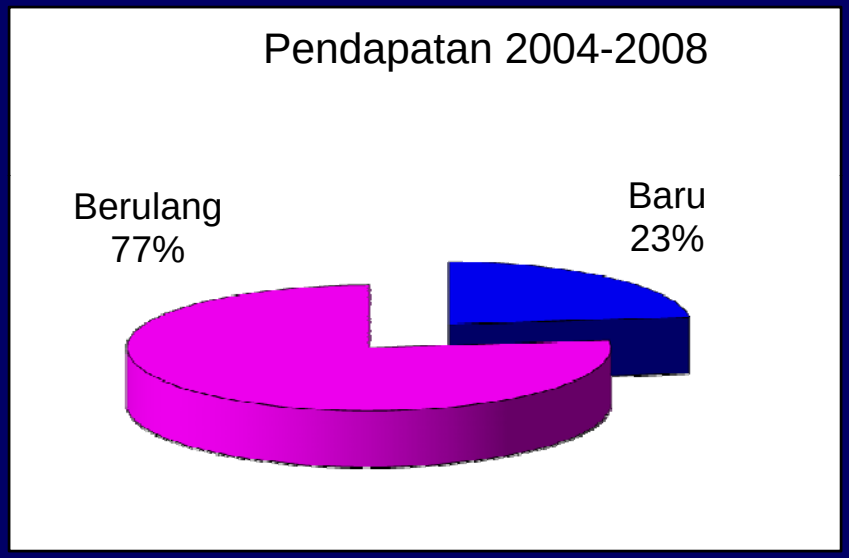
Pertumbuhan Pendapatan



Komposisi Pendapatan

Pelanggan Berulang/Baru

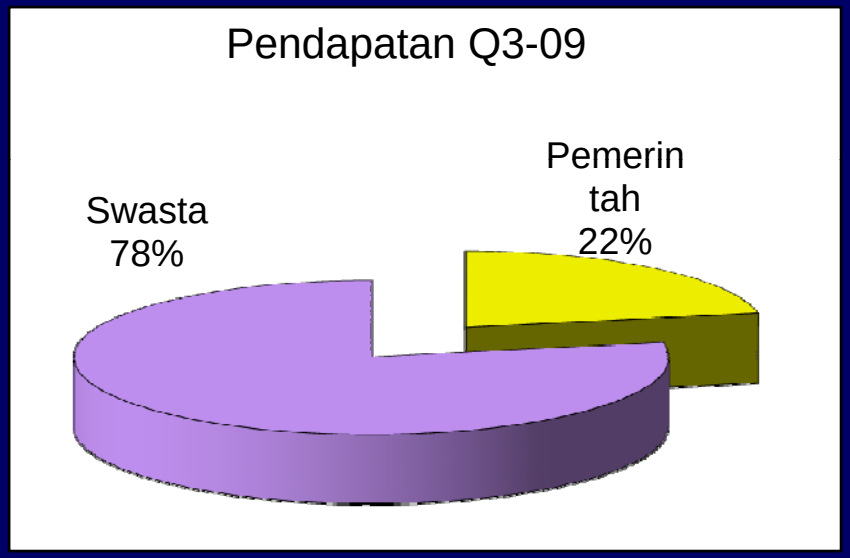


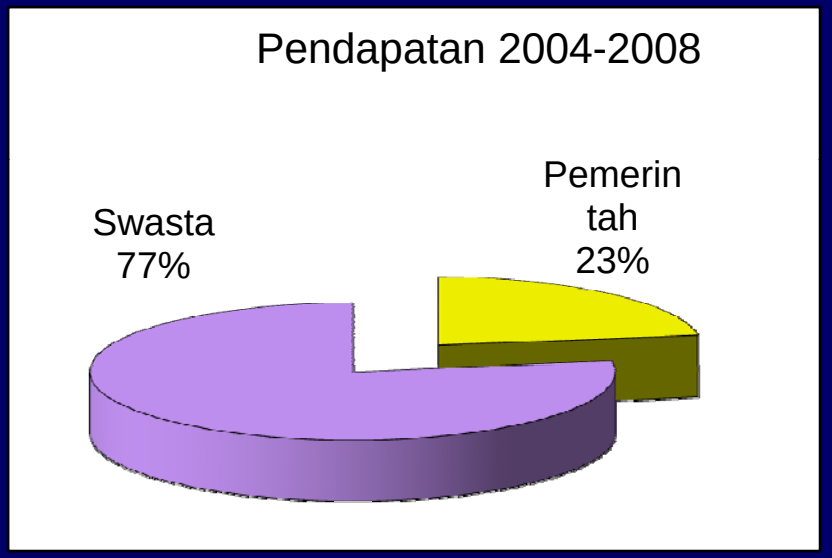


TOTAL BANGUN PERSADA

Komposisi Pendapatan

Swasta/Pemerintah

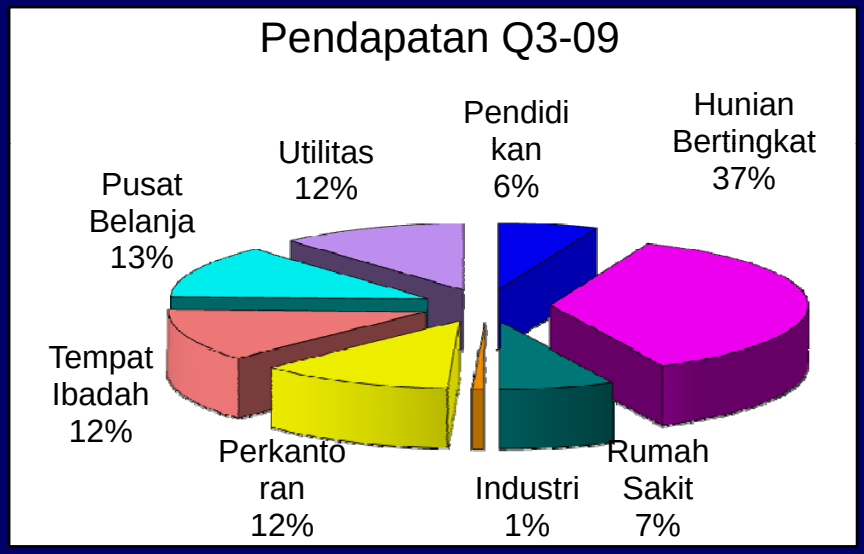


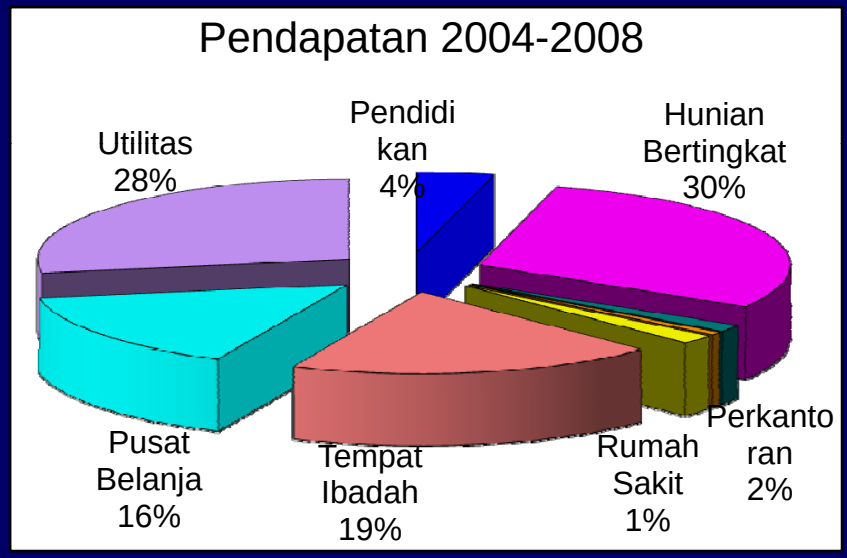


TOTAL BANGUN PERSADA

Komposisi Pendapatan

Klasifikasi Jenis Proyek

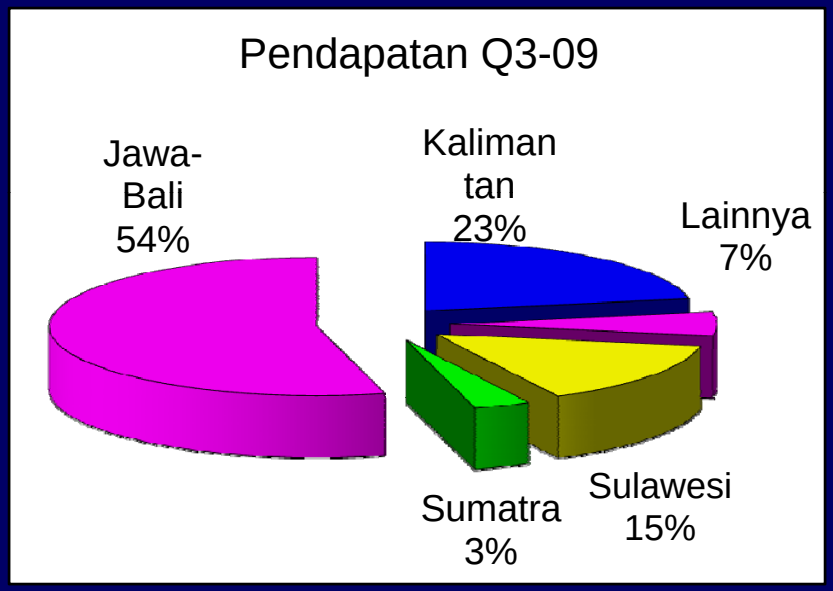


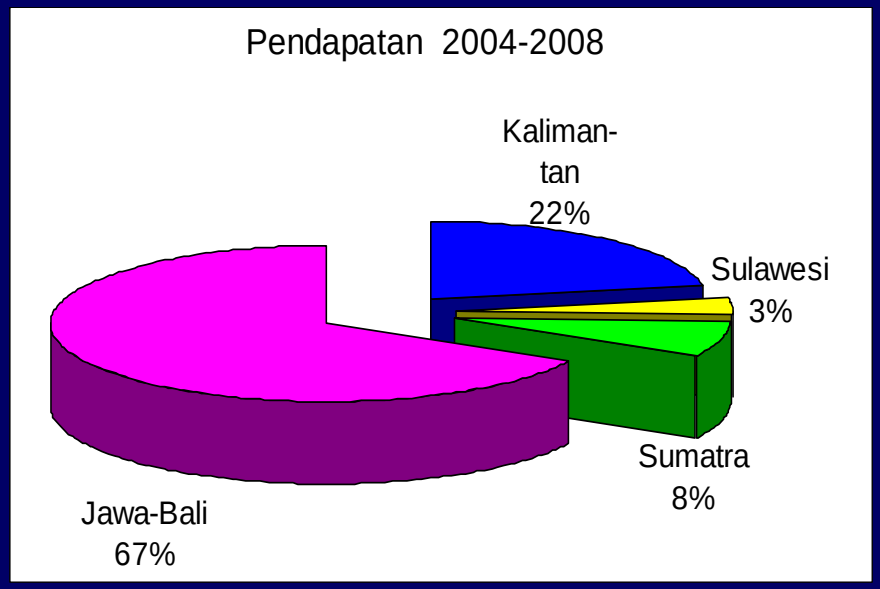


TOTAL BANGUN PERSADA

Komposisi Pendapatan

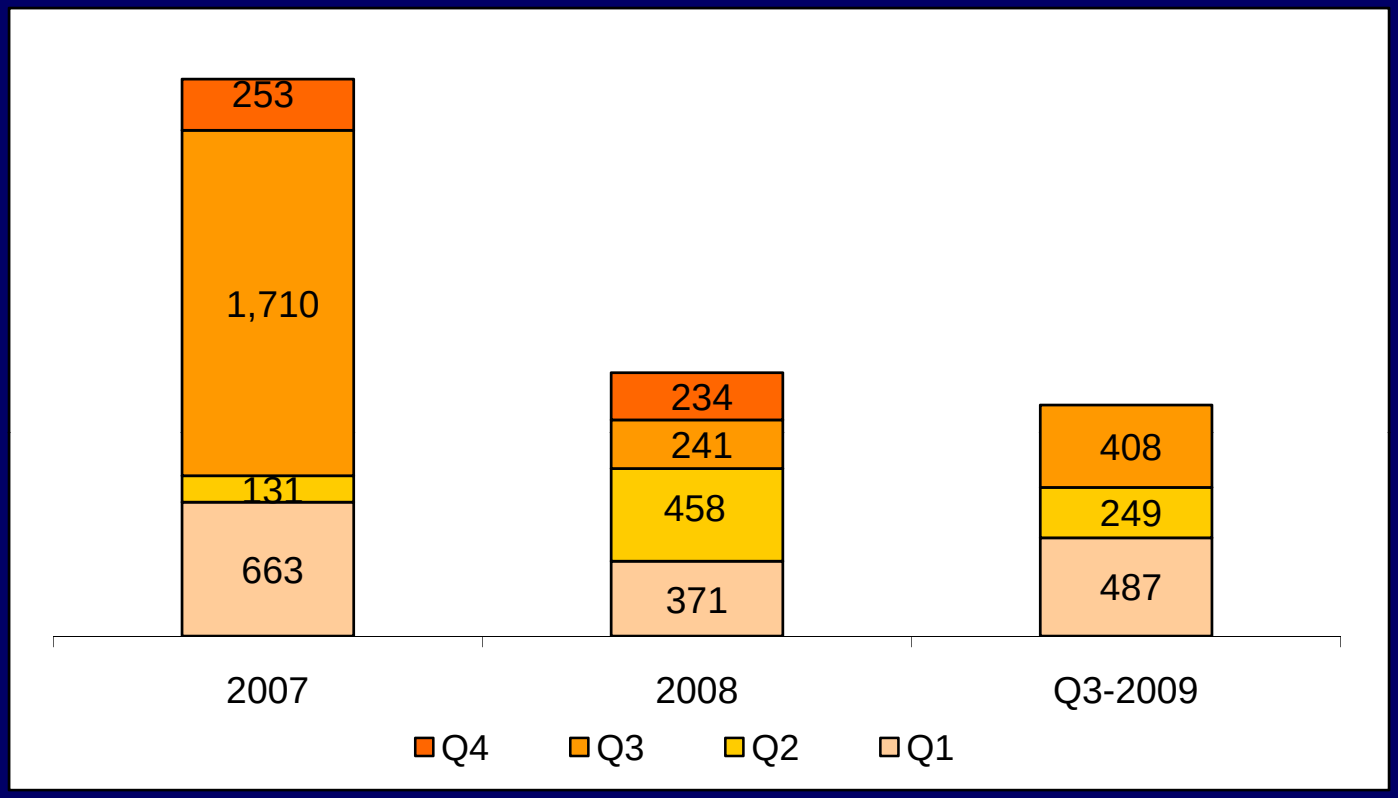
Lokasi Proyek





TOTAL BANGUN PERSADA

Perolehan Kontrak Baru (Milyar Rp.)



Jumlah Perolehan Kontrak Baru

Periode	2007	2008	Q3-2009
Dalam Milyar Rp.	2.757	1.304	1.144

TOTAL BANGUN PERSADA

Jenis Perolehan Kontrak

KONTRAK BARU, 2009		
Update Terakhir	30-Sep-09	
Nilai Kontrak Baru, Milyar Rp.	1.144	
Proyek Pemerintah, Milyar Rp.	259	23%
Proyek Swasta, Milyar Rp.	885	77%

Backlog

Sampai Dengan 30 September 2009							
PEKERJAAN BERJALAN	**Pekerjaan Berjalan**	**Pendapatan 2007 (Telah Diaudit)**	**Pendapatan 2008 (Telah Diaudit)**	**Dilanjutkan Pada Tahun 2009**	**Estimasi Pendapatan 2009**	**Dilanjutkan Pada Tahun 2010**	**Estimasi Pendapatan 2010**
Proyek Didapat Sampai Dengan 2007	3.655.430	1.321.608	1.273.305	1.060.518	994.088	66.430	66.430
Proyek Ditandatangani Di 2008	1.304.132	-	620.156	683.976	410.534	273.441	273.441
Amademen Di 2009	(343.044)	-	-	(343.044)	(343.044)	0	0
Proyek Ditandatangani Di 2009	1.143.640	-	-	1.143.640	667.427	476.213	476.213
Total Pekerjaan Berjalan	**5.760.158**						
Pendapatan 2007 - Telah Diaudit		**1.321.608**					
Pendapatan 2008 - Telah Diaudit			**1.893.461**				
Dilanjutkan Pada Tahun 2009				**2.545.090**			
Pendapatan 2009 - Estimasi					**1.729.005**		
Dilanjutkan Pada Tahun 2010						**816.085**	
Pendapatan 2010- Estimasi							**816.085**

Nilai kontrak berarti nilai proyek yang disetujui, pendapatan tidak selalu sama dengan nilai kontrak karena ada kerja tambah, dan sebagainya. Pendapatan dari Kerjasama Operasi tidak akan muncul dalam Laporan Rugi Laba. Laporan Rugi Laba hanya mencatat kontribusinya (sesuai PSAK)

TOTAL BANGUN PERSADA

Prospek Proyek Dan *Pipeline*

Sampai saat ini, Perseroan belum mendapatkan proyek-proyek yang tercatat di samping karena masih dalam tahap tender.

Manajemen sedang mengikuti proses tender untuk mendapatkan proyek tersebut tetapi keputusan masih belum diambil. Nilai kontrak hanya untuk estimasi, angka akhir bisa bervariasi.

Prospek proyek *pipeline* sangat dinamis dan bisa berubah dari waktu ke waktu.

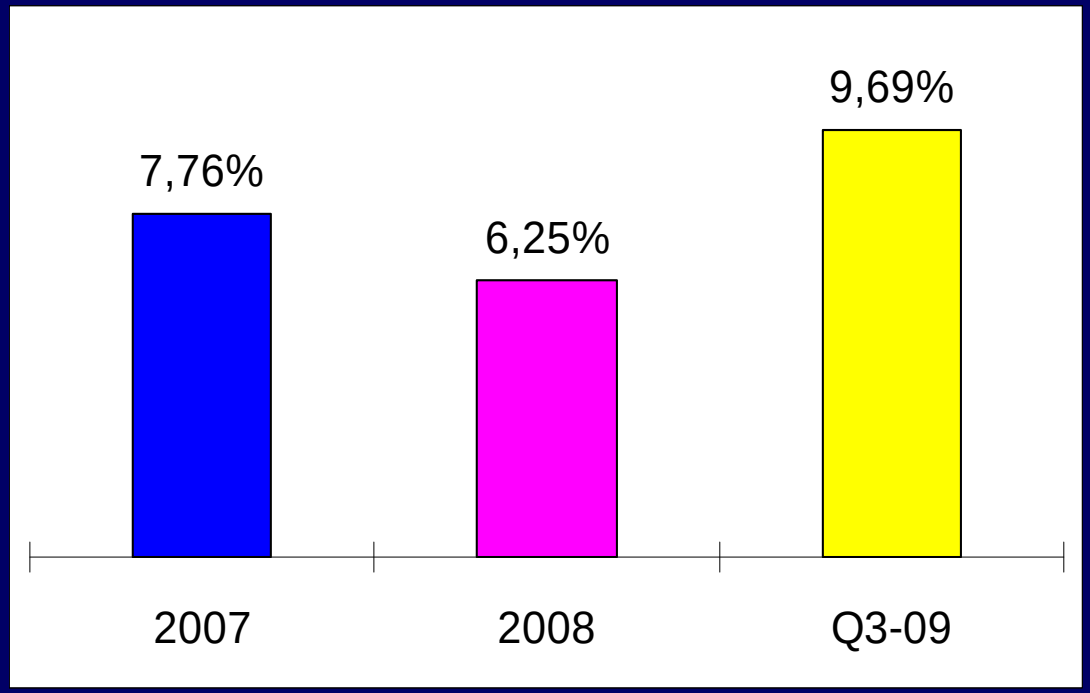
Sampai Dengan September 2009

(Termasuk 10% PPN)

No.	SEKTOR	Perkiraan Nilai Kontrak (Milyar Rp.)
1	Hunian Bertingkat	100
2	Perkantoran	1.220
3	Pendidikan	1.020
4	Utilitas	680
5	Rumah Sakit	60
6	Tempat Ibadah	360
7	Pusat Belanja	60
	JUMLAH	**3.500**

TOTAL BANGUN PERSADA

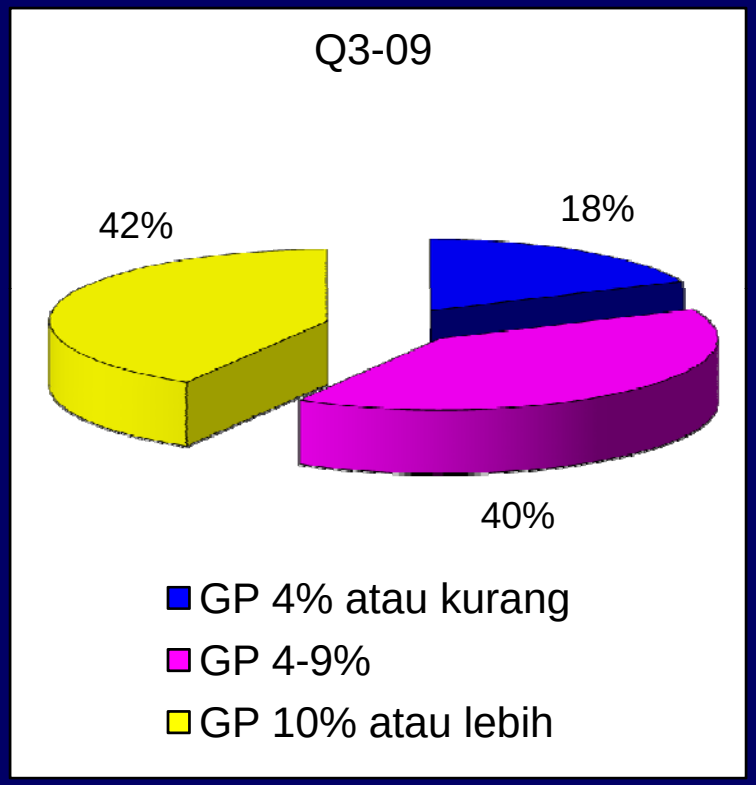
Margin Laba Kotor, %

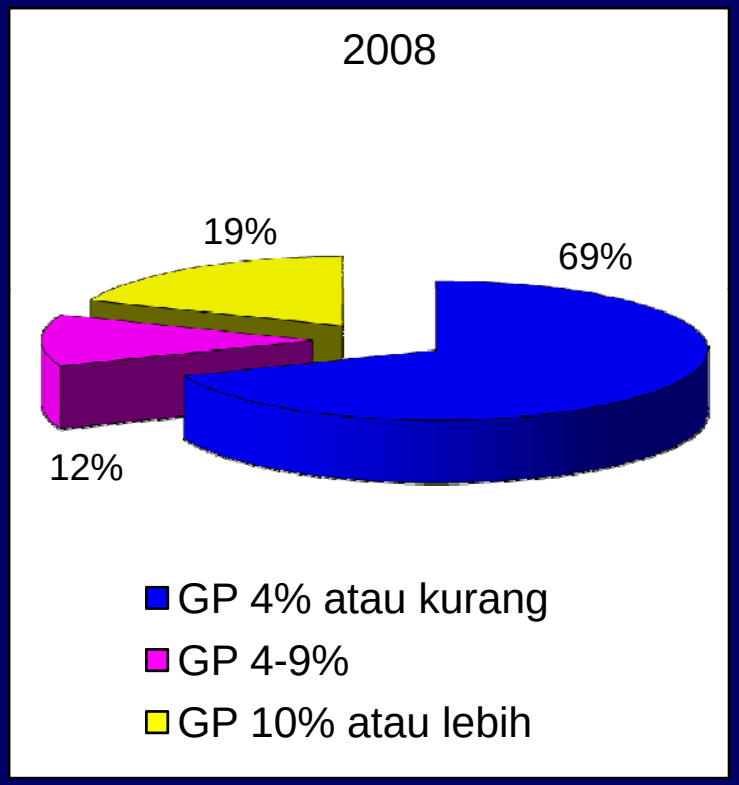


Peningkatan margin laba kotor di Q3-09 disebabkan oleh manajemen proyek yang lebih baik.

TOTAL BANGUN PERSADA

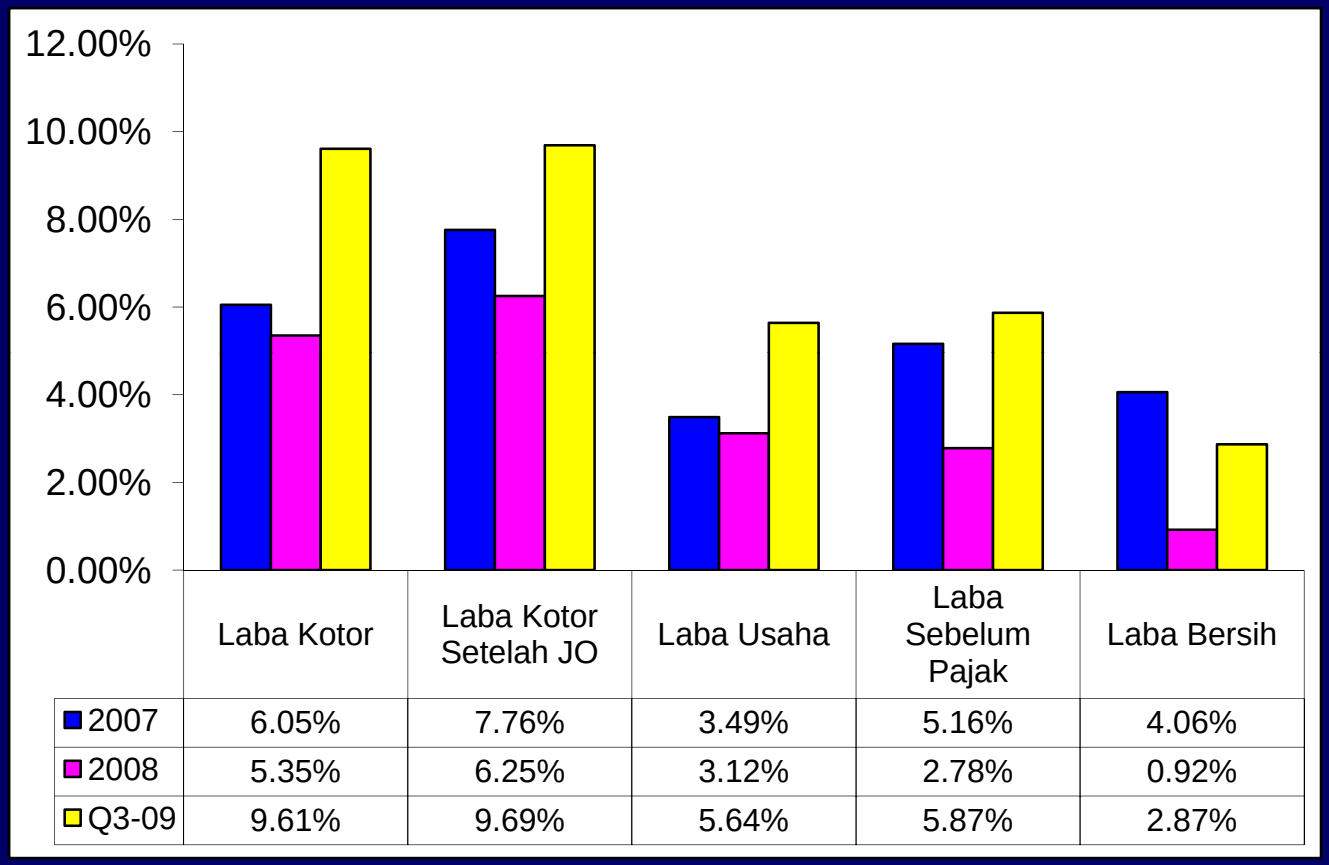
Laba Kotor, Bagian dari *Project Mix*





TOTAL BANGUN PERSADA

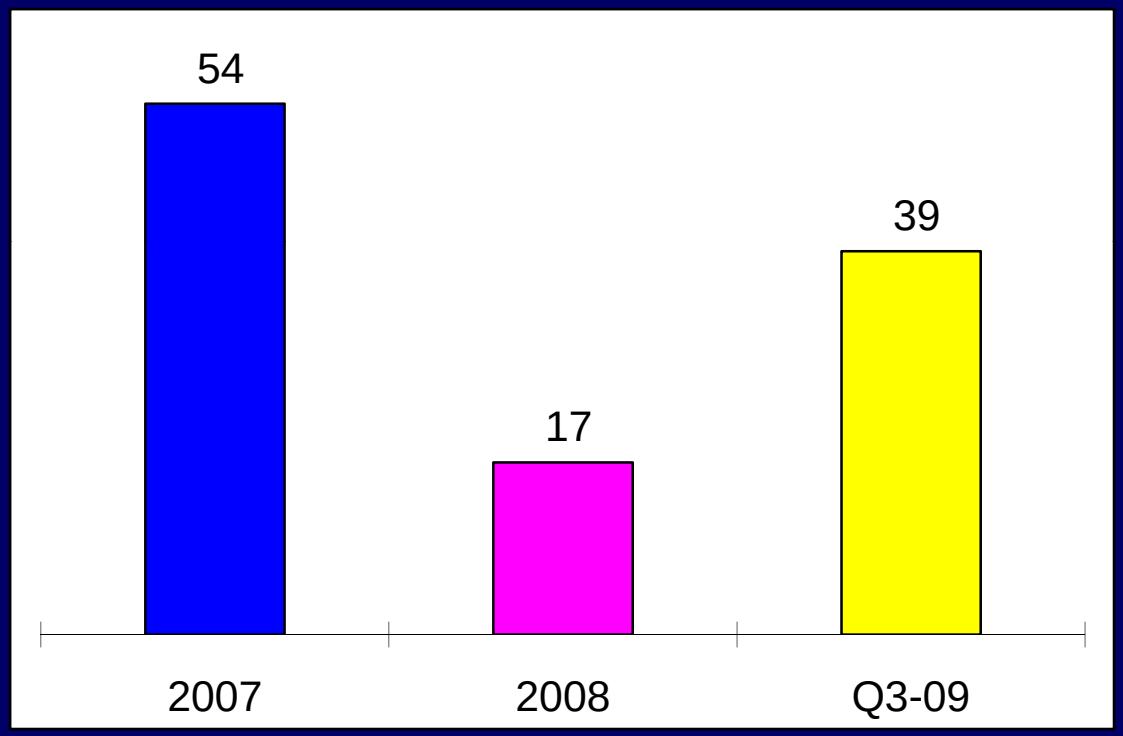
Laba



	Laba Kotor	Laba Kotor Setelah JO	Laba Usaha	Laba Sebelum Pajak	Laba Bersih
2007	6.05%	7.76%	3.49%	5.16%	4.06%
2008	5.35%	6.25%	3.12%	2.78%	0.92%
Q3-09	9.61%	9.69%	5.64%	5.87%	2.87%

Target margin laba bersih tahun 2009 adalah 2,9%.

Laba Bersih, Milyar Rp.



Meskipun terjadi krisis global dan masa pemilihan umum,
laba bersih meningkat.

TOTAL BANGUN PERSADA

ROE dan ROA

	2007	2008	Q3-09
ROE	11,87%	3,90%	10,79%
ROA	4,11%	1,30%	3,74%

Ringkasan Neraca

Dalam Milyar Rp.	2007	2008	Q3-09
Asset Lancar	1.103	1.147	1.228
Asset Tidak Lancar	203	191	153
Total Asset	1.306	1.338	1.381
Kewajiban Lancar	787	826	830
Kewajiban Tidak Lancar	68	67	72
Total Kewajiban	854	892	902
Jumlah Ekuitas	452	445	478
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	1.306	1.338	1.381

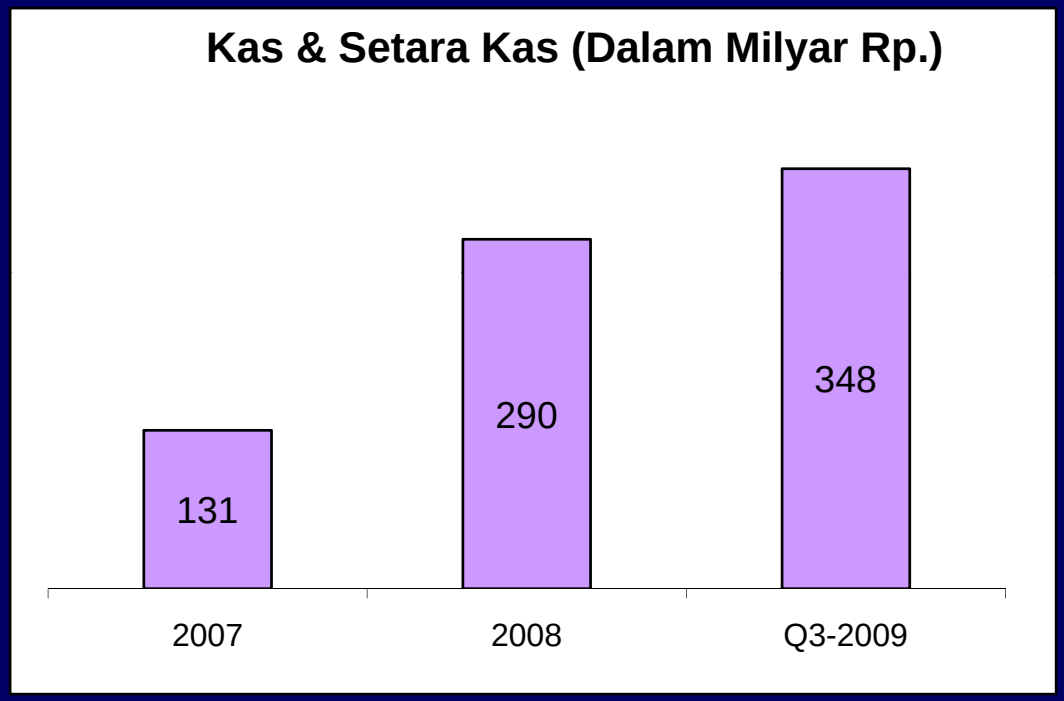
TOTAL BANGUN PERSADA

Ringkasan Laporan Rugi Laba Q3-09, Tidak Diaudit

Dalam Milyar Rp.	Q3-08, Tidak Diaudit	Q3-09, Tidak Diaudit
Pendapatan	1.429	1.348
Laba Kotor	81	130
Laba Kotor Setelah Proyek Kerjasama	87	131
Beban Usaha	44	55
Laba Usaha	43	76
Penghasilan (beban) lain-lain	-3	3
Pajak Penghasilan	17	40
Laba Bersih	23	39

TOTAL BANGUN PERSADA

Pengelolaan Kas Yang Baik



- Pengelolaan kas secara berhati-hati setiap saat.
- Meningkatkan penerimaan tagihan.
- Tidak ada pinjaman bank
- Stand by fasilitas kredit bank sebesar
  Rp76 milyar
- Working capital diperoleh dari kas internal
- Siap menghadapi masalah likuiditas, dan untuk kesempatan bisnis lainnya.

TOTAL BANGUN PERSADA

Estimasi Tahun 2009 & 2010, (Milyar Rp.)

	2009	2010
Pendapatan	1.700	1.700
Laba Bersih	50	57,5
Nilai Kontrak Baru		
Q3-09 (Aktual)	1.144	
Q4-09 (Estimasi)	500	
Target Keseluruhan	1.644	2.000

TOTAL BANGUN PERSADA

Rencana Tahun 2010

- Tetap fokus pada konstruksi, dengan mempertimbangkan kesempatan bisnis yang sejalan dengan sektor konstruksi. Diversifikasi ke negara dan sektor lain (seperti *developer* bangunan, infrastruktur, *power plant*) adalah bagian dari rencana Perseroan di masa depan.
- Pengembangan secara terus menerus dan peningkatan dalam bidang teknis berkaitan dengan pembangunan gedung dan proyek infrastruktur (seperti jalan, landasan pesawat terbang, pelabuhan).
- Pengelolaan kas secara hati-hati; memaksimalkan kas untuk pertumbuhan dan ekspansi di masa depan.
- Partisipasi yang berkesinambungan dalam forum *GBCI (Green Building Council Indonesia)* setelah menjadi *founder* di tahun 2009.
- Secara konsisten menerapkan prinsip *Good Corporate Governance (GCG)*
- Peningkatan manajemen proyek (kualitas, waktu penyelesaian dan penghematan biaya melalui program *lean construction*)
- Program *Holistic Human Resources Development (m-Total)*

TOTAL BANGUN PERSADA

Indonesia: Indikator Makro Ekonomi

- Tingkat inflasi menurun, dari 9,17% di bulan Jan 09 menjadi 2,83% di bulan September 09. Target akhir tahun 2009 sebesar 6% nampaknya bisa tercapai.
- Pertumbuhan ekonomi di tahun 2009 diprediksi mencapai 4,5%. Pada 1H-09, pertumbuhan ekonomi sebesar 4,1%. Bank Dunia memprediksikan pertumbuhan 2009 sebesar 4,3% untuk Indonesia.
- Suku bunga SBI 3-bulan turun dari 8,75% di bulan Januari 2009 menjadi 6,5% di bulan September 2009.
- Distribusi pinjaman properti naik dari Rp191,41trn di bln Jan 09 menjadi Rp200,31 trn di bln Juni 09 *(Sumber: Investor Daily, 28 Agustus 2009).* Angka ini diperkirakan akan naik seiring dengan penurunan suku bunga BI.
- Pemerintah menyediakan stimulus infrastruktur berjumlah Rp11,33 trn, dimana sampai dengan 6 Oktober 2009 telah direalisasikan sebesar 31,46% atau Rp3,56 trn (Sumber: Investor Daily, 12 Oktober 2009).
- Peningkatan kemampuan bersaing investasi Indonesia

TOTAL BANGUN PERSADA

Konstruksi & Properti

NEGARA	Harga Beli Per Meter Persegi	Sewa / Bulan	Tingkat Pengembalian Sewa Kotor/Tahun
	(Dalam US$)	(Dalam US$)	%
Hong Kong, Pulau Hong Kong	15.424	4.808	3,12
Indonesia, Jakarta	1.287	1.588	12,34
Malaysia, Kuala Lumpur	1.366	1.259	9,22
Filipina, Metro Manila	1.939	2.130	10,99
Singapura	10.723	4.255	3,79
Thailand, Bangkok	2.495	1.993	7,99

Catatan: tingkat pengembalian harga sewa kotor didasarkan atas tingkat pengembalian kotor rata-rata sewa properti dengan luas 120 meter persegi; harga jual dan sewa (dalam US$) mengacu kepada harga beli dan harga sewa dari apartemen seluas 120 meter persegi.
Sumber data: www.globalpropertyguide.com

TOTAL BANGUN PERSADA

Permintaan Di Sektor Konstruksi (1)

Ulasan Ruang Kantor Di Daerah CBD Jakarta (1H-2009)			
Tipe Kantor	Supply Kantor	Tingkat Hunian	Sisa Supply
Kantor Sewa	3.381.013 m^2	86,29%	463.560 m^2
Kantor Strata	454.786 m^2	85,69%	65.093 m^2
Kantor Ditempati Pemilik	155.021 m^2	92,46%	11.682 m^2
Total	3.990.821 m^2	86,46%	540.335 m^2

Ulasan Pasar Retail Jakarta (1H-2009)			
Tipe Retail	Supply Kantor	Tingkat Hunian	Sisa Supply
Retail Sewa	1.945.310 m^2	88,15%	224.200 m^2
Retail Strata	1.504.333 m^2	78,18%	328.273 m^2
Total	3.449.643 m^2	83,8%	552.473 m^2

Sumber: Knight Frank/PT Wilson Properti Advisindo

TOTAL BANGUN PERSADA

Permintaan Di Sektor Konstruksi (2)

Ulasan Pasar Kondominium Jakarta (1H-2009)	
Total Supply	66.685 unit
Rata-Rata Penjualan Supply	97,1%
Unit Yang Masih Belum Terjual	1.932 unit
Supply Masa Mendatang (2009-2011)	23.052 unit
Rata-Rata Penjualan Supply Mendatang	55,7%

Ulasan Apartemen Sewa Jakarta (1H-2009)	
Total Supply	7.898 unit
Servis Apartemen	4.729 unit
Non-Servis Apartemen	3.169 unit
Tingkat Hunian Fisik	78,1%
Servis Apartemen	75,05%
Non-Servis Apartemen	82,65%
Jumlah Unit Kosong	1.730 unit
Supply Masa Mendatang (2009-2011)	684 unit

Sumber: Knight Frank/PT Wilson Properti Advisindo

TOTAL BANGUN PERSADA

Penutup

- Tetap fokus, tetap berhati-hati
- Tetap konservatif, jujur, tetapi tidak pesimis.
- Ketahanan adalah kunci keberhasilan.
- Menggapai kesempatan dengan prinsip kehati-hatian
- Mengambil Satu Langkah Kecil Untuk Lompatan Besar

TOTAL BANGUN PERSADA