

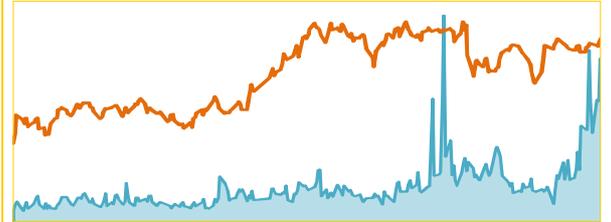
WEEKLY HIGHLIGHT

MNC Sekuritas Research Division

30 Oktober - 03 November, 2017



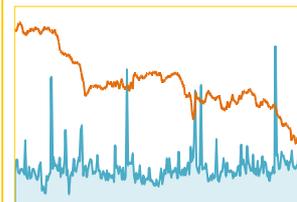
Laju IHSG menguat selama sepekan. IHSG sempat mencapai level 6.000 untuk pertama kalinya dan menyentuh level tertinggi di 6,042.45. Penguatan ini didorong oleh sentimen rilisnya laporan kinerja keuangan emiten *big cap* kuartal III 2017 yang rata-rata mencatatkan pertumbuhan yang cukup baik. Disisi lain, DPR menyetujui RAPBN 2018 dengan adanya penambahan alokasi dana, salah satunya belanja infasturtur naik menjadi Rp411 triliun. Namun jelang akhir pekan, aksi *profit taking* dan pelemahan nilai tukar rupiah yang menembus keatas level Rp13,600/USD, membuat IHSG melemah. Beberapa sentimen akan mempengaruhi pergerakan IHSG pada pekan ini. Mendekati akhir bulan Oktober, banyaknya laporan kinerja keuangan perusahaan kuartal III 2017 yang akan dirilis. Disamping itu, melemahnya nilai tukar Rupiah terhadap dollar Amerika Serikat menjadi perhatian pelaku pasar. Sementara dari data ekonomi dalam negeri, memasuki awal bulan pada hari rabu 01 November 2017 investor akan mencermati rilis data manufaktur dan inflasi bulan Oktober. BI memperkirakan inflasi di bulan Oktober 2017 tetap terkendali dengan perkiraan berkisar antara 0.08%-0.10%. Kami perkirakan IHSG akan bergerak dalam rentang **5,932-6,030**.



IHSG

BURSA EFEK INDONESIA

Closing (20/10/2017)	5,929.55
Closing (27/10/2017)	5,975.28
Perubahan	+45.73(+0.77%)
Kapitalisasi Pasar (Rp tn) (27/10)	6,612
USD/IDR (20/10/17-27/10/17-)	13,509-13,600
Support-Resistance (30/10-03/11)	5,932-6,030



Dow Jones Index



Hang Seng Index

BURSA GLOBAL

Index	20/10	27/10	+/-	%chg
DJIA	23,328.63	23,434.00	+105.37	+0.45
NASDAQ	6,629.05	6,701.00	+71.95	+1.09
NIKKEI	21,457.64	22,008.45	+550.81	+2.57
HSEI	28,487.24	28,438.85	-48.39	-0.17
STI	3,340.73	3,386.44	+45.71	+1.37



Oil



Gold

HARGA KOMODITAS

Komoditas	20/10	27/10	+/-	%chg
Nymex US/barrel	51.47	53.90	+2.43	+4.72
Batubara US/ton	91.95	92.50	+0.55	+0.60
Emas US/oz	1,280.70	1,271.80	-8.90	-0.69
Nikel US/ton	11,735.00	11,580.00	-155.00	-1.32
Timah US/ton	19,575.00	19,875.00	+300.00	+1.53
Copper US/pound	3.16	3.09	-0.07	-2.22
CPO RM/ton	2,741.00	2,817.00	+76.00	+2.77

Produk Domestik Bruto (PDB) Amerika Serikat meningkat pada tingkat tahunan 3.00% pada 3Q17. Kenaikan PDB riil pada kuartal ketiga mencerminkan kontribusi positif dari pengeluaran konsumsi pribadi, investasi persediaan swasta, investasi tetap non residensial, ekspor, dan pengeluaran pemerintah federal. Percepatan yang paling terlihat tahun ini adalah bisnis investasi tetap dalam struktur dan peralatan.

Harga minyak mentah dunia semakin menguat seiring dengan dukungan para produsen untuk memperpanjang kesepakatan pemangkasan produksi dalam upaya mengatasi kelebihan pasokan global. Kenaikan harga juga didorong dari melemahnya dolar Amerika Serikat. Harga minyak mentah dunia telah mendekati level tertinggi untuk tahun ini di tengah tanda-tanda adanya penguatan pasar lantaran dukungan perpanjangan pemotongan produksi serta ketegangan di Irak. *Organization of the Petroleum Export Countries* (OPEC) dan produsen utama lainnya termasuk Rusia telah berjanji mengurangi produksi 1.8 juta barel per hari untuk menguras kelebihan pasokan global hingga Maret 2018 dan adanya wacana perpanjangan kesepakatan hingga akhir 2018. Pertemuan mengenai kebijakan ini akan diadakan pada 30 November mendatang.

Research MNC Sekuritas

msec.research@mncsekuritas.id

(021) 2980 3111 (Hunting)



Economics Data Will Be Released and Waiting For Appointment The New Fed Chairman

Wall Street dalam pekan ini

Pada penutupan perdagangan akhir pekan kemarin Bursa Wall Street ditutup menguat, ditopang oleh saham-saham teknologi setelah keluarnya laporan kinerja kuartalan perusahaan yang di atas perkiraan. Saham-saham teknologi seperti Amazon, Alphabet dan Microsoft mendorong Nasdaq naik pada akhir pekan. Sementara itu, PDB Amerika Serikat juga turut memperkuat pasar. Ekonomi Amerika Serikat tumbuh 3% dan di atas harapan pasar. Dow Jones ditutup menguat +33.33 poin (+0.14%) ke level 23,434.19, Nasdaq meningkat +144.49 poin (+2.20%) menjadi 6,701.26 dan S&P 500 menambahkan +20.67 poin (+0.81%) ke angka 2,581.07. Sepanjang pekan lalu Bursa Amerika Serikat memperpanjang kenaikannya, dengan indeks Nasdaq dan S&P 500 kembali mencetak rekor pada akhir pekan lalu. Dalam sepekan, Dow Jones menguat +0.45%, S&P 500 menguat +0.23% dan Nasdaq meningkat +1.09%.

Data ekonomi Amerika Serikat yang diumumkan Senin (30/10) - Jumat (03/11)

Monday, 30 October 2017

ECONOMIC CALENDER

- Core PCE Price Index m/m
- Personal Spending m/m

Tuesday, 31 October 2017

ECONOMIC CALENDER

- Employment Cost Index q/q
- Chicago PMI
- CB Consumer Confidence

Wednesday, 01 November 2017

ECONOMIC CALENDER

- ADP Non-Farm Employment Change
- ISM Manufacturing PMI
- Crude Oil Inventories
- FOMC Statement
- Federal Fund Rate

Thursday, 02 November 2017

ECONOMIC CALENDER

- Unemployment Claims
- Trade Balance
- ISM Non-Manufacturing PMI

Friday, 03 November 2017

ECONOMIC CALENDER

- Average Hourly Earnings m/m
- Non-Farm Employment Change
- Unemployment Rate
- Trade Balance
- ISM Non-Manufacturing PMI

PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk

Penawaran Umum Saham

Tipe Saham	: Saham Biasa Baru
Jumlah yang Ditawarkan	: 4,467,000,000 lembar saham (40% dari saham ditempatkan dan disetor)
Harga Penawaran	: Rp290 - Rp456/ saham
Penjamin Pelaksana Emisi Efek	: PT Bahana Sekuritas PT Buana Capital Sekuritas PT CIMB Sekuritas Indonesia PT Mandiri Sekuritas

Jadwal IPO

Book Building	: 26 Oktober - 07 November 2017
Tanggal Efektif	: 20 November 2017
Masa Penawaran Umum	: 22-24 November 2017
Tanggal Penjatahan	: 28 November 2017
Tanggal Pencatatan di BEI	: 30 November 2017

Latar Belakang Perseroan

Perseroan merupakan anak usaha dari WIKA, yang bergerak di bidang jasa konstruksi gedung bertingkat untuk segmen pasar swasta. Sebelum Perseroan didirikan, jasa konstruksi bangunan gedung merupakan salah satu unit bisnis strategik WIKA yang segmen pasar swastanya kemudian di *spin-off* dari WIKA dengan membentuk Perseroan. Dengan terbentuknya Perseroan, maka jasa konstruksi bangunan gedung untuk segmen pasar Pemerintah dan BUMN/D tetap dilaksanakan melalui divisi WIKA yaitu DBG. Dalam rangka memperbesar kapasitas Perseroan, DBG dari WIKA digabungkan ke dalam Perseroan pada bulan Februari 2016. Walaupun baru lebih dari 8 (delapan) tahun berdiri, Perseroan telah memiliki kompetensi dan pengalaman sejak lama, sejalan dengan usaha yang dilakukan WIKA. Dengan digabungkannya DBG ke Perseroan, WIKA sebagai perusahaan induk menjadi perusahaan yang fokus pada pekerjaan infrastruktur, sementara Perseroan fokus pada pekerjaan jasa konstruksi gedung.

Berbagai macam tipe bangunan telah selesai dikerjakan oleh Perseroan, baik dengan pola *design and build* ataupun sebagai kontraktor seperti apartemen, gedung perkantoran, rumah sakit, hotel, bandara, stadion dan lain-lain. Perseroan memiliki prestasi dalam menyelesaikan berbagai proyek dengan kinerja yang baik, terlihat dari jumlah proyek yang diperoleh selama lebih dari 8 (delapan) tahun semenjak berdirinya Perseroan, yaitu sebanyak lebih dari 130 proyek. Pencapaian tersebut merupakan hasil kerja keras seluruh jajaran Perseroan untuk berkontribusi secara optimal dalam memenuhi kebutuhan pelanggan. Dalam menjaga kepercayaan pelanggan, Perseroan secara konsisten terus melakukan inovasi terutama dalam metode kerja, proses dan produk sehingga produk dan jasa yang dihasilkan mampu memenuhi dan melampaui ekspektasi pelanggan.

Kegiatan Usaha Perseroan:

Perseroan melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

A. Pekerjaan pembangunan gedung (seluruh sektor pembangunan) termasuk sarana dan prasarannya:

- Pekerjaan bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara;
- Pekerjaan bangunan gedung fungsi keagamaan meliputi masjid, gereja, pura, vihara dan klenteng;
- Pekerjaan bangunan gedung fungsi usaha meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, penyimpanan, perhotelan, wisata dan kreasi serta olahraga, terminal, stasiun, ruang kebandar-udaraan, pelabuhan, fasilitas kesehatan/*healthcare*, kawasan yang berorientasi pada moda pengangkut massal (TOD) dan lahan parkir;
- Pekerjaan bangunan gedung fungsi sosial dan budaya meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum;
- Pekerjaan interior;
- Pekerjaan eksterior;
- Pekerjaan *landscape*;
- Pekerjaan tata lingkungan;

Sumber: Perseroan

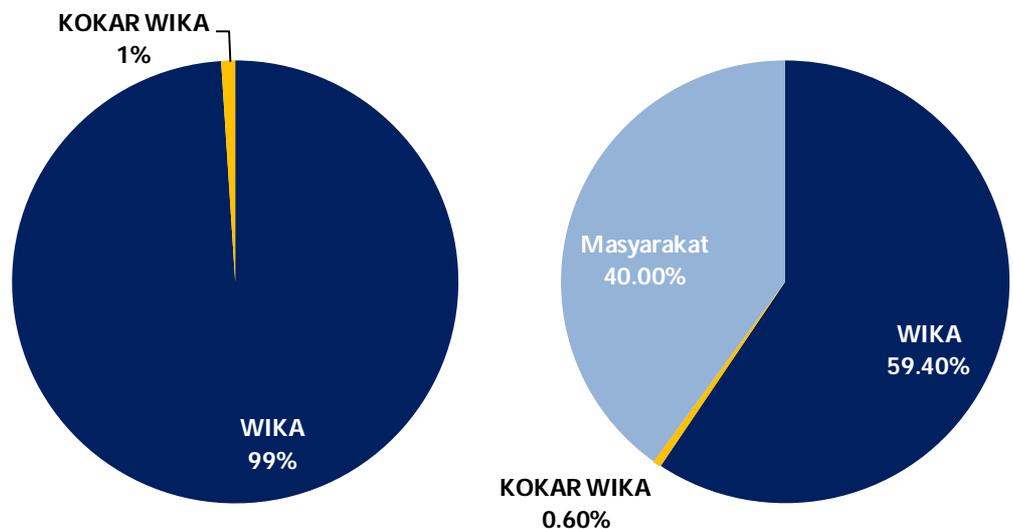
Kegiatan Usaha Perseroan

- B. Pekerjaan mekanikal, elektrikal dan *plumbing* gedung:
 - Pekerjaan mekanikal elektrikal/kelistrikan dan *plumbing* pada bangunan gedung dan industri;
 - Tata udara/*Air Conditioning* (AC);
 - Pemasangan alat angkut/alat angkat;
- C. Pekerjaan sistem radio, telekomunikasi, instrumentasi dan teknologi informasi dan elektronik lainnya;
- D. Jasa perencanaan, studi kelayakan, perancangan (desain), *quantity surveying*, *project management services*, *construction management series*, pengawasan, rancang bangun (*design and build*);
- E. Pengelolaan (*building management*) dan penyewaan gedung/kawasan niaga terpadu;
- F. Pengembang, pembangunan dan penjualan di bidang properti dan realti termasuk sarana dan prasarannya;
- G. Pengembang, pembangunan dan pemilikan di bidang properti termasuk penyewaan sarana dan prasarannya.

Selain kegiatan usaha utama sebagaimana dimaksud di atas, Perseroan dapat melakukan kegiatan usaha penunjang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan sumber daya yang dimiliki untuk:

- Layanan peningkatan kemampuan di bidang jasa konstruksi dan *engineering*;
- Penyediaan jasa pengadaan/perdagangan penyewaan peralatan/material konstruksi;
- Industri terkait di bidang konstruksi bangunan gedung;
- Jasa pengelolaan bidang realti dan properti.

Kepemilikan Saham



Sumber: Perseroan

Rencana Penggunaan Dana

Perseroan bermaksud untuk menggunakan keseluruhan dana yang akan diperoleh dari Penawaran Umum Perdana Saham, setelah dikurangi dengan biaya emisi yang terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham, untuk:

- A. Sekitar 70% (tujuh puluh persen) akan digunakan untuk pengembangan usaha dengan rincian sebagai berikut:
 - Sekitar 40% akan digunakan untuk penyediaan ruang pada infrastruktur perkotaan dan infrastruktur sosial;
 - Sekitar 20% akan digunakan untuk investasi;
 - Sekitar 10% akan digunakan untuk pembelian alat produksi konstruksi dan pengembangan sistem Teknologi Informasi.
- B. Sekitar 30% akan digunakan untuk kebutuhan modal kerja Perseroan.

Keunggulan Kompetitif

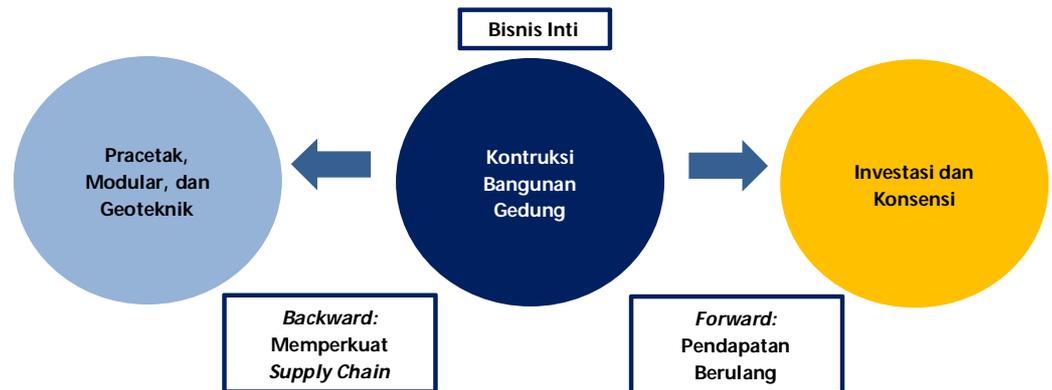
Kemampuan Perseroan untuk memberikan pelayanan yang unggul, jasa pelayanan yang lengkap, serta prospek usaha yang berkesinambungan berkaitan langsung dengan keunggulan-keunggulan kompetitifnya antara lain adalah sebagai berikut:

- Sebagai penyedia ruang yang terintegrasi (*Total Solution Service in Space Provider*)
- Rekam Jejak yang Terbukti dan Terpercaya
- Pertumbuhan bisnis yang berkesinambungan
- Manajemen dan tenaga ahli yang berpengalaman

Strategi Usaha

Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang jasa konstruksi, investasi dan konsesi, Perseroan menerapkan beberapa strategi usaha, yaitu:

- Strategi pengembangan usaha : Dalam mengembangkan usahanya, Perseroan mempunyai pola Bisnis Inti, *Backward Integration* dan *Forward Integration* yang direncanakan sebagai berikut:



- Bisnis Inti : Konstruksi Bangunan Gedung**
 Bisnis inti Perseroan adalah sebagai penyedia jasa konstruksi gedung yang mencakup jasa studi kelayakan, perencanaan, perancangan, konstruksi, *Operation and Maintenance* dan pendanaan, dengan jenis pekerjaan berupa pekerjaan fondasi, struktur, MEP (*Mechanical, Electrical and Plumbing*), *lighting*, arsitektur, interior, lansekap dan sebagainya.
 - Backward Integration:** industri pracetak, modular dan geoteknik
 Strategi ini bertujuan untuk memperkuat rantai pasokan atas bisnis inti Perseroan.
 - Forward Integration:** Investasi dan Konsesi
 Perseroan melakukan transformasi dari bisnis properti ke investasi dan konsesi untuk memperoleh seluruh pekerjaan konstruksi dari investasi dan konsesi tersebut, serta untuk memperoleh pendapatan berulang. Perseroan sebagai *space provider* akan bekerjasama dalam membangun fasilitas umum seperti bandara, pelabuhan, pengembangan kawasan TOD, prasarana infrastruktur sosial, antara lain pendidikan, kesehatan dan sebagainya. Pada pembangunan properti, Perseroan menggunakan skema KSO, berupa kerjasama dengan pemilik lahan sehingga Perseroan dapat mengurangi belanja modal pada lahan. Sementara pada bidang investasi dan konsesi, Perseroan akan membuat Kerjasama Patungan (*Joint Venture/JV*) dengan kepemilikan antara 20%-100% dengan periode konsesi selama 25-30 tahun.
- Strategi Pemasaran**
 - Membentuk kerjasama strategis jangka panjang dengan para pengembang seperti pasar WIKA dan Afiliasinya (termasuk dari WIKA Realty), pasar pelanggan berulang dan pasar pengembang besar dengan menawarkan "*Total Solution Service*". Kerjasama tersebut berupa pengembangan kawasan bisnis (CBD), kawasan TOD dan kota mandiri;
 - Berperan aktif pada program Pemerintah dalam penyediaan satu juta rumah, yaitu pada pasar Kementerian PUPR, pasar Pemerintah provinsi terutama DKI Jakarta, Perumnas dan dari pengembang sebagai kewajiban membangun hunian berimbang melalui industrialisasi pracetak dan modular;
 - Aktif sebagai penyedia ruang yang meliputi infrastruktur bandara, TOD dan kesehatan melalui investasi dan konsesi;
 - Aktif pada pasar Pemerintah dan BUMN/D yang sebelumnya dilakukan oleh divisi DBG WIKA.

Strategi Usaha

c. Strategi Operasi

- Pemenuhan Standar Internasional Dalam mengembangkan usahanya, Perseroan selalu berupaya untuk memenuhi *World Class Standard* dalam segi kualitas pekerjaan. Untuk menjaga kualitas produk agar sesuai dengan ekspektasi pelanggan, Perseroan mengembangkan alat ukur QPASS dan menerapkan sistem QMSL (*Quality Management System Level*), SHE Level (*Safety, Health and Environment*) dan 5R (Ringkas, Rapi, Resik, Rawat, Rajin) secara periodik.

d. Strategi Keuangan

- Untuk menjaga kelangsungan usaha, Perseroan sangat selektif dalam pemilihan pelanggan. Hanya pelanggan yang memiliki komitmen dan pendanaan yang cukup yang menjadi prioritas utama Perseroan, agar kelangsungan penyelesaian proyek secara tepat waktu dapat diprediksi sejak dimulainya proyek tersebut. Selain itu, Perseroan juga memiliki standar kontrak yang baku yang digunakan untuk melakukan kerjasama dengan setiap pelanggannya sehingga dapat memudahkan Perseroan untuk memonitor layanan yang diberikan.

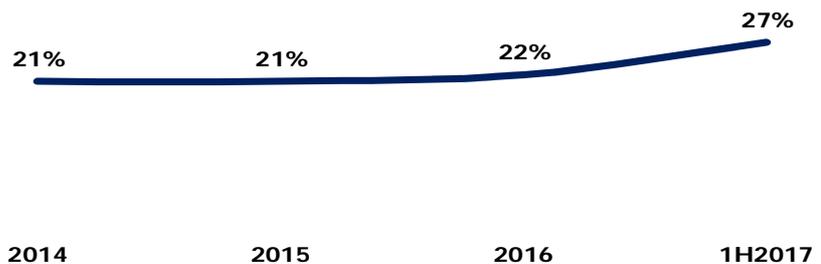
Perseroan sebagai penyedia jasa konstruksi dan properti memiliki pengalaman yang beragam dengan portofolio proyek yang terus tumbuh dalam kurun waktu lebih dari 8 (delapan) tahun.

Portofolio Proyek Perseroan

Kontrak Wika Gedung	31 Desember						30 Juni	
	2014		2015		2016		2017	
	Jumlah	Nilai (Rp 000,000)	Jumlah	Nilai (Rp 000,000)	Jumlah	Nilai (Rp 000,000)	Jumlah	Nilai (Rp 000,000)
Sisa Kontrak Lama	27	1,637,067	27	3,131,241	30	3,583,859	35	5,707,418
Perolehan Kontrak Baru	12	2,713,040	14	1,771,924	14	4,342,390	17	4,317,281
Jumlah	39	4,350,107	41	4,903,165	44	7,926,249	52	10,024,699

Success Rate Perseroan

Per tanggal 30 Juni 2017, *success rate* Perseroan dalam memenangkan proyek adalah sebesar 27% dari nilai kontrak tender yang diikuti, atau rata-rata sebesar 23% untuk periode tahun 2014 sampai dengan 30 Juni 2017.



Pelanggan

Perseroan berkomitmen dalam menjaga kepercayaan pelanggan sebagai modal dalam menciptakan daya saing yang lebih kompetitif di industri konstruksi dan properti. Dalam menjaga kepercayaan pelanggan, Perseroan terus melakukan berbagai inovasi terutama dalam metode kerja, sehingga produk yang dihasilkan mampu memenuhi ekspektasi pelanggan. Selama lebih dari 8 (delapan) tahun semenjak berdirinya Perseroan, Perseroan telah memperoleh sebanyak 130 proyek dan dari proyek tersebut, lebih dari 30 proyek merupakan pesanan dari pelanggan berulang. Pendapatan bersih Perseroan sebagian besar berasal dari proyek-proyek swasta, dengan kontribusi sebesar 83,1% dari total pendapatan bersih untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017.

Selain menjaga hubungan baik dengan pelanggan berulang, Perseroan juga mengembangkan kerjasama dengan pelanggan baru. Untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017, sebesar 51,0% pendapatan bersih Perseroan berasal dari pelanggan baru. Hal tersebut membuktikan bahwa Perseroan telah dikenal dan dipercaya dalam industri konstruksi bangunan gedung dan Perseroan tidak bergantung pada pelanggan tertentu dalam menjalankan bisnisnya.

Pemasok dan Bahan Baku

Untuk mendukung kegiatan operasional, Perseroan memiliki beragam pemasok yang tersebar di seluruh Indonesia. Pemasok tersebut meliputi pemasok material dan jasa, diantaranya jasa borong, pekerjaan sipil, pemancangan, pekerjaan mekanikal dan elektrikal dan sebagainya. Untuk mendapatkan pemasok yang berkualitas Perseroan telah melakukan proses kualifikasi. Pengadaan barang dan jasa yang dilakukan Perseroan melalui proses lelang. Biaya bahan baku dan jasa yang berasal dari pemasok tertuang dalam struktur beban kontrak Perseroan dengan komposisi umumnya bahan baku sebesar 75% dan jasa sebesar 25%, yang mekanisme pengadaannya dilakukan sesuai prosedur yang berlaku dan dituangkan dalam bentuk surat pengadaan material untuk jangka waktu tertentu. Bahan baku yang digunakan oleh Perseroan umumnya 89%-90% berasal dari material lokal dan sisanya berasal dari impor.

Proses Operasi

Proses Operasi Utama berbeda-beda untuk setiap SBU Konstruksi, SBU Investasi-Konsesi maupun SBU Industri. Proses Operasi Utama dari SBU Konstruksi adalah sebagai berikut:



Untuk SBU Investasi-Konsesi, proses bisnis utamanya adalah sebagai berikut:



Sedangkan untuk SBU Industri Konstruksi (Pracetak dan Prefabrikasi/modular) antara lain:



Persaingan Usaha

Dalam menjalankan kegiatan usahanya Perseroan mempunyai pesaing baik dari perusahaan swasta maupun BUMN. Untuk usaha konstruksi, maka Perseroan mempunyai pesaing antara lain dengan PT Nusa Raya Cipta Tbk, PT Totalindo Eka Persada Tbk, Tata Construction, Pulau Intan Contractor dan PT Multikon. Sedangkan dari BUMN antara lain dengan PT Pembangunan Perumahan Tbk, PT Waskita Karya Tbk, PT Hutama karya, PT Adhi Persada Gedung dan PT Brantas Abipraya. Sedangkan persaingan usaha Perseroan pada bidang *space provider* yang berhubungan dengan infrastruktur kebandarudaraan, rumah sakit (*healthcare*) dan transportasi massal (TOD), maka perlu ditelaah lebih lanjut perusahaan yang bergerak pada sektor-sektor tersebut dan bukan sektor konstruksi.

Persaingan Usaha

Perusahaan	Kontrak Baru 2016	Pangsa Pasar 2016
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	9,989	25.8%
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	6,875	17.8%
Perseroan	4,342	11.2%
PT Acset Indonusa Tbk	3,770	9.7%
PT Utama Karya	3,145	8.1%
PT Nusa Raya Cipta Tbk	2,811	7.3%
PT Total Bangun Persada Tbk	2,790	7.2%
WIKA divisi DBG	1,567	4.0%
PT Totalindo Eka Persada Tbk	1,460	3.8%
PT Nusa Konstruksi Enjiniring Tbk	911	2.4%
PT Adhi Persada Gedung	682	1.8%
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	350	0.9%
Jumlah	38,692	100%

Sumber: Laporan IRAI Agustus 2017

Prospek Usaha

Berdasarkan Laporan IRAI Agustus 2017, alokasi sektor infrastruktur di APBN sejak era pemerintahan Presiden Joko Widodo yang dimulai pada tahun 2014 telah meningkat lebih dari dua kali lipat, dari Rp178 triliun menjadi sebesar Rp387 triliun pada tahun 2017. Hal tersebut juga ditunjukkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 yang mengalokasikan dana sebesar Rp5.519 triliun untuk infrastruktur, termasuk di dalamnya adalah pembangunan jalan tol, rel kereta api, waduk, pembangkit tenaga listrik dan perumahan/pemukiman. Alokasi anggaran infrastruktur yang semakin meningkat proporsinya terhadap APBN tahun 2017 merupakan wujud nyata bahwa infrastruktur adalah salah satu dari prioritas anggaran belanja negara selain pendidikan dan kesehatan.

APBN diproyeksikan mencapai Rp2.204 triliun pada tahun 2018, diprioritaskan untuk infrastruktur dengan alokasi sebesar Rp409 triliun. Sementara, Kementerian PUPR mendapatkan alokasi dana sebesar Rp107 triliun, ditujukan untuk meningkatkan konektivitas sebesar Rp41,3 triliun, ketahanan pangan dan air sebesar Rp37,3 triliun, pemukiman sebesar Rp15,9 triliun dan perumahan sebesar Rp9,6 triliun. Besarnya alokasi dana untuk infrastruktur berpotensi mendorong pasar konstruksi nasional dan properti untuk terus tumbuh pada masa yang akan datang.

Sebagai salah satu pemain dalam sektor konstruksi, upaya untuk mendorong pembangunan infrastruktur menjadi peluang bisnis yang menjanjikan bagi Perseroan, baik dari sektor hunian, perkantoran, ritel, kesehatan, perhotelan maupun hubungan transportasi seperti bandara. Berikut ini adalah beberapa peluang bisnis Perseroan:

- Hunian berbasis TOD di kota-kota besar;
- Bangkitnya sektor perkantoran baru dalam tiga tahun ke depan;
- Pusat perbelanjaan yang sudah menjadi salah satu tujuan rekreasi dan belanja bagi masyarakat perkotaan;
- Kebutuhan rumah sakit yang tetap ada dan diperkirakan akan meningkat;
- Peluang pembangunan hotel dari peningkatan pariwisata dan akses kawasan; dan
- Proyek potensial lain dari konstruksi bandara untuk meningkatkan akses kawasan.

Risiko Usaha Perseroan

- A. Risiko utama yang berpengaruh signifikan terhadap kelangsungan usaha Perseroan;
 - Ketergantungan terhadap kondisi pasar konstruksi dan properti di Indonesia
- B. Risiko usaha
 - Risiko kenaikan harga dan ketersediaan bahan baku;
 - Risiko dari kolektibilitas piutang;
 - Risiko perselisihan kontrak;
 - Risiko kapasitas dan kapabilitas sumber daya manusia (SDM);
 - Risiko persaingan usaha;
 - Risiko investasi proyek;
 - Risiko kemampuan untuk mendapatkan pendanaan;
 - Risiko perubahan teknologi;
 - Risiko kepatuhan;
- C. Risiko umum
 - Kondisi perekonomian global;
 - Risiko perubahan nilai tukar mata uang asing;
 - Risiko tingkat suku bunga;
 - Kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait bidang usaha konstruksi;
 - Kondisi Sosial dan Politik di Indonesia
 - Gugatan hukum;
 - Perubahan kebijakan atau Peraturan Pemerintah;
- D. Risiko bagi investor
 - Kondisi pasar modal Indonesia dapat mempengaruhi harga dan likuiditas saham Perseroan;
 - Harga penawaran atas saham yang ditawarkan Perseroan mungkin tidak dapat mengindikasikan harga saham Perseroan yang akan berlaku di pasar perdagangan saham, dan harga saham yang ditawarkan Perseroan dapat berfluktuasi.

Kebijakan Dividen

Manajemen Perseroan merencanakan kebijakan pembagian dividen kas sebanyak-banyaknya 30% (tiga puluh persen) dari laba bersih Perseroan untuk setiap tahunnya dimulai dari tahun buku 2017 dengan dasar perhitungan bahwa Perseroan akan memberikan keuntungan yang proporsional antara pemegang saham dengan tetap memperhatikan adanya pertumbuhan Perseroan dimasa yang akan datang. Perseroan berencana untuk membagikan dividen setidaknya sekali setahun kecuali diputuskan lain dalam RUPS. Direksi Perseroan akan membayarkan dividen dengan persetujuan para pemegang saham dalam RUPS. Pembagian dividen akan dilaksanakan dengan memperhatikan kondisi keuangan dan tingkat kesehatan Perseroan.

Laporan Laba Rugi

(Dalam Jutaan Rupiah)	31 Desember			30 Juni	
	2014	2015	2016	2016	2017
Pendapatan Bersih	1,218,865	1,431,936	1,929,458	845,519	1,305,456
Beban Pokok Penjualan	(1,098,564)	(1,269,258)	(1,692,748)	(741,646)	(1,137,525)
Laba Kotor	120,301	162,678	236,710	103,873	167,931
Beban Usaha	(18,596)	(26,845)	(41,069)	(17,999)	(28,838)
Laba Usaha	101,705	135,833	195,641	85,874	139,093
Laba Bersih	65,679	108,060	143,226	62,365	105,810
Penghasilan Komprehensif Lain Setelah Pajak	-3251	2465	-2705	-3571	-4321
Jumlah Penghasilan Komprehensif Periode Berjalan	62,428	110,525	140,521	58,794	101,489
Laba yang Dapat Diatribusikan ke					
Pemilik Entitas Induk	65,679	108,060	143,226	62,365	106,395
Kepentingan Non Pengendali					(585)
Jumlah	65,679	108,060	143,226	62,365	105,810
Laba Bersih per Saham (dalam Rupiah Penuh)	11.32	18.63	24.69	10.75	21.57

Laporan Neraca

(Dalam Jutaan Rupiah)	31 Desember			30 Juni
	2014	2015	2016	2017
ASET				
Aset Lancar	950,329	1,231,999	1,682,858	2,194,925
Aset Tidak Lancar	62,154	118,266	346,080	396,606
Jumlah Aset	1,012,483	1,350,265	2,028,938	2,591,531
LIABILITAS & EKUITAS				
Liabilitas Jangka Pendek	461,167	454,627	912,778	1,225,547
Liabilitas Jangka Panjang	355,283	608,494	470,912	637,716
Jumlah Liabilitas	816,450	1,063,121	1,383,690	1,863,263
Jumlah Ekuitas	196,033	287,144	645,248	728,268
Jumlah Liabilitas & Ekuitas	1,012,483	1,350,265	2,028,938	2,591,531

Laporan Arus Kas

(Dalam Jutaan Rupiah)	31 Desember			30 Juni
	2014	2015	2016	2017
Arus Kas Operasi	27,096	42,908	(228,315)	218,636
Arus Kas Investasi	(20,255)	(73,176)	(221,645)	(19,061)
Arus Kas Pendanaan	(45,840)	15,202	485,558	(49,428)
Kenaikan/Penurunan Bersih Kas dan Setara Kas	(38,999)	(15,066)	35,598	150,147
Kas dan Setara Kas Awal Periode Tahun	157,830	118,831	103,765	139,363
Kas dan Setara Kas Akhir Periode Tahun	118,831	103,765	139,363	289,510

Rasio Keuangan

	31 Desember			30 Juni
	2014	2015	2016	2017
Rasio Profitabilitas (%)				
Marjin Laba Kotor	9.87	11.36	12.27	12.86
Marjin Laba Usaha	8.34	9.49	10.14	10.65
Marjin Laba Bersih	5.39	7.55	7.42	8.11
Marjin EBITDA*	8.76	10.96	11.43	11.92
Laba Bersih/Jumlah Ekuitas	33.50	37.63	22.20	14.53
Laba Bersih/Jumlah Aset	6.49	8.00	7.06	4.08
Rasio Likuiditas				
Rasio Kas (x)	0.26	0.23	0.15	0.24
Rasio Lancar (x)	2.06	2.71	1.84	1.79
Kolektibilitas Piutang (hari)	54.43	75.44	77.60	74.69
Rasio Solvabilitas				
Jumlah Liabilitas/Jumlah Aset (x)	0.81	0.79	0.68	0.72
Jumlah Liabilitas/Jumlah Ekuitas (x)	4.16	3.70	2.14	2.56
Rasio Utang Berbunga/Ekuitas (x)*		0.05	0.42	0.36
Debt Service Covarege Ratio (DSCR)		377.31	2.94	6.91
Pertumbuhan (%)				
Pendapatan Bersih	4.04	17.48	34.74	54.40
Laba Kotor	30.23	35.23	45.51	61.67
Laba Usaha	33.90	33.56	44.03	61.97
Laba Bersih	55.61	64.53	32.54	69.66
EBITDA*	32.92	47.00	40.48	67.97
Jumlah Aset	34.16	33.36	50.26	88.23
Jumlah Liabilitas	35.63	30.21	30.15	75.24
Ekuitas	28.39	46.48	124.71	132.29
<i>*Perhitungan EBITDA & Utang Berbunga</i>				
Laba Bersih	65,679	108,060	143,226	105,810
Ditambah:				
Beban Pajak Penghasilan Final	36,566	43,445	57,801	39,109
Beban Pendanaan/Bunga		416	10,277	5,045
Beban Penyusutan	4,516	5,016	9,153	5,681
EBITDA	106,761	156,937	220,457	155,645
Utang Bunga (Pinjaman Jangka Pendek)		15,000	268,494	263,415

Analisis

Perseroan merupakan salah satu anak usaha dari PT Wijaya Karya (Persero) Tbk yang bergerak di bidang konstruksi gedung. Saat ini, sektor konstruksi bertumbuh sejalan dengan program pemerintah yang berfokus kepada bidang infrastruktur. Sehingga, kedepannya terdapat banyak potensi proyek infrastruktur dari pemerintah yang akan digarap. Akan tetapi, fokus Perseroan menggarap konstruksi bangunan akan terhambat oleh sektor perkantoran yang diprediksi melambat. Namun, dengan proyek TOD yang akan dikerjakan, maka akan menopang kinerja keuangan Perseroan. Dengan harga Rp290 – Rp456 per saham, maka PER Perseroan mencerminkan 13,44x – 21,14x serta PBV sebesar 4,45x - 6,99x. Jika dibandingkan dengan kompetitor PER lebih rendah dari rata-rata industri. Akan tetapi, PBV perseroan di atas rata-rata industri. PER dan PBV industri sebesar 18,34x dan 3,64x.

Perusahaan	PE	PBV
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	16.43	1.81
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	20.22	1.44
PT Acset Indonusa Tbk	15.32	1.54
PT Total Bangun Persada Tbk	9.33	2.46
PT Wijaya Karya Tbk	12.96	1.56
PT Waskita Karya (Persero) Tbk	6.83	2.34
PT Nusa Raya Cipta Tbk	6.52	0.92
PT Totalindo Eka Persada Tbk	63.57	20.16
PT Nusa Konstruksi Enjineriing Tbk	13.91	0.55
Rata-Rata	18.34	3.64

MNC SEKURITAS RESEARCH TEAM

Thendra Crisnanda

Head of Institutional Research, Strategy
thendra.crisnanda@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52162

Edwin J. Sebayang

Head of Retail Research, Technical, Auto, Mining
edwin.sebayang@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52233

I Made Adi Saputra

Head of Fixed Income Research
imade.saputra@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52117

Victoria Venny

Telco, Toll Road, Logistics, Consumer, Poultry
victoria.nawang@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52236

Gilang Anindito

Property, Construction, Mining, Media
gilang.dhiroboto@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52235

Rheza Dewangga Nugraha

Junior Analyst of Fixed Income
rheza.nugraha@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52294

Rr. Nurulita Harwaningrum

Banking, Auto, Plantation
roro.harwaningrum@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52237

Krestanti Nugrahane Widhi

Research Associate, Plantation, Consumer
krestanti.widhi@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52166

Sukisnawati Puspitasari

Research Associate, Cement, Mining
sukisnawati.sari@mncgroup.com
(021) 2980 3111 ext. 52307

MNC Research Investment Ratings Guidance

BUY : Share price may exceed 10% over the next 12 months

HOLD : Share price may fall within the range of +/- 10% of the next 12 months

SELL : Share price may fall by more than 10% over the next 12 months

Not Rated : Stock is not within regular research coverage

PT MNC Sekuritas

MNC Financial Center Lt. 14 – 16

Jl. Kebon Sirih No. 21 - 27, Jakarta Pusat 10340

Telp : (021) 2980 3111

Fax : (021) 3983 6899

Call Center : 1500 899

Disclaimer

This research report has been issued by PT MNC Sekuritas. It may not be reproduced or further distributed or published, in whole or in part, for any purpose. PT MNC Sekuritas has based this document on information obtained from sources it believes to be reliable but which it has not independently verified; PT MNC Sekuritas makes no guarantee, representation or warranty and accepts no responsibility to liability as to its accuracy or completeness. Expression of opinion herein are those of the research department only and are subject to change without notice. This document is not and should not be construed as an offer or the solicitation of an offer to purchase or subscribe or sell any investment. PT MNC Sekuritas and its affiliates and/or their offices, directors and employees may own or have positions in any investment mentioned herein or any investment related thereto and may from time to time add to or dispose of any such investment. PT MNC Sekuritas and its affiliates may act as market maker or have assumed an underwriting position in the securities of companies discussed herein (or investment related thereto) and may sell them to or buy them from customers on a principal basis and may also perform or seek to perform investment banking or underwriting services for or relating to those companies.