



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Siaran Pers

## KINERJA FY19 MEMBAIK, LABA BERSIH SSIA MENINGKAT 145%

### Ikhstisar Laporan Keuangan Full Year 2019 PT Surya Semesta Internusa Tbk ("SSIA")

Laporan Keuangan Konsolidasi Tahun 2019 (dlm miliar rupiah)			
	FY19	FY18	YoY
Pendapatan	4.006,4	3.681,8	8,8%
Properti	588,2	441,6	33,2%
Konstruksi	2.611,0	2.453,6	6,4%
Perhotelan	811,4	802,8	1,1%
Lain-lain	11,3	10,2	10,8%
Laba Kotor	1.091,4	980,9	11,3%
EBITDA	533,0	454,9	17,2%
Pendapatan Bersih	92,3	37,7	145,0%
Laba Komprehensif	53,0	27,3	94,0%
Margin EBITDA	13,3%	12,4%	0,9%
Margin Laba Bersih	2,3%	1,0%	1,3%
	FY19	FY18	YoY
Kas dan Setara Kas	1.527,1	1.372,0	11,3%
Total Aset	8.092,4	7.404,2	9,3%
Utang Kena Bunga	1.855,9	1.506,3	23,2%
Total Liabilities	3.614,3	3.019,2	19,7%
Kepentingan non pengendali	513,7	441,0	16,5%
Ekuitas	3.964,4	3.944,0	0,5%

Analisis Segmen Bisnis				
FY19 (dlm miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	588,2	2.611,0	811,4	4.006,4
<i>Persentase segmen</i>	15%	65%	20%	100%
Laba Kotor	306,8	270,9	515,2	1.091,4
<i>Persentase segmen</i>	28%	25%	47%	100%
EBITDA	244,1	163,2*	177,2	533,0
<i>Persentase segmen</i>	46%	31%	33%	100%
Margin Laba Kotor	52,2%	10,4%	63,5%	27,2%
Margin EBITDA	41,5%	6,2%	21,8%	13,3%

\*termasuk pendapatan dari JO Rp0,9 million

FY18 (dlm miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	441,6	2.453,6	802,8	3.681,8
<i>Persentase segmen</i>	12%	67%	22%	100%
Laba Kotor	225,1	249,9	519,2	980,9
<i>Persentase segmen</i>	23%	25%	53%	100%
EBITDA	174,7	184,1*	186,1	454,9
<i>Persentase segmen</i>	38%	40%	41%	100%
Margin Laba Kotor	51,0%	10,2%	64,7%	26,6%
Margin EBITDA	39,6%	7,5%	23,2%	12,4%

\*termasuk pendapatan dari JO Rp27,0 billion

- SSIA hingga akhir 2019 membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp4.006,4 miliar. Pendapatan meningkat 8,8% dibanding Rp3.681,8 miliar pada FY18. Peningkatan ini terutama disebabkan dari segmen properti dan konstruksi masing-masing naik 33,2% dan 6,4%. Sementara itu, pendapatan segmen bisnis perhotelan SSIA meningkat sekitar 1,1%.
- Laba kotor FY19 sekitar Rp 1.091,4 miliar, naik 11,3% dari laba kotor FY18 sebesar Rp980,9 miliar.
- Sementara itu, EBITDA perusahaan pada FY19 mencapai Rp533,0 miliar, 17,2% lebih tinggi dari EBITDA FY18 sebesar Rp454,9 miliar.
- Laba bersih konsolidasi SSIA pada FY19 berada pada Rp92,3 miliar, lebih baik 145,0% dari laba bersih yang dibukukan di FY18 sebesar Rp37,7 miliar.
- Posisi kas perusahaan pada FY19 mencapai Rp1.527,1 miliar, meningkat 11,3% dari posisi kas FY18 sekitar Rp1.372,0 miliar. SSIA telah menarik pinjaman dari International Finance Corporation (IFC) sebesar US\$ 50 juta dari total fasilitas kredit US\$ 100 juta pada pertengahan September 2019. Pinjaman ini dilindungi oleh *Cross Currency Interest Rate Swap*, oleh karena itu SSIA menerima Rp702,5 miliar dengan bunga tetap 10,06% untuk periode pinjaman hingga Juni 2026.
- Sementara itu utang kena bunga untuk periode FY19 sebesar Rp1.855,9 miliar - berdampak pada *gearing ratio* (jumlah pinjaman dibandingkan modal) berada di level 41,4%.
- Pandemi COVID-19 telah memengaruhi aktivitas bisnis SSIA, yang diperkirakan akan berdampak pada arus kas SSIA selama beberapa bulan mendatang. Khususnya di unit bisnis perhotelan karena dampak penerapan *physical distancing* dan pembatasan pengunjung asing, tingkat hunian hotel menurun secara drastis dan diperkirakan hanya mencapai satu digit pada bulan April 2020. Perusahaan melihat industri perhotelan mulai membaik pada Juni 2020 dan semoga akan kembali normal pada bulan September 2020. Unit bisnis konstruksi juga dipengaruhi oleh pandemi, selain itu bulan Puasa / Ramadhan dimulai pada akhir April 2020 dan Hari Lebaran / Raya jatuh pada akhir Mei 2020, mengakibatkan kinerja Konstruksi akan sedikit menurun pada Q2-2020 dan perusahaan akan melihatnya mulai membaik pada Q3 dan Q4 tahun ini. Unit usaha kawasan industri juga menghadapi sejumlah penundaan keputusan bisnis karena dampak COVID-19 yaitu keadaan darurat yang dinyatakan oleh Pemerintah Indonesia, pencabutan visa kedatangan bagi warga negara asing serta pembatasan jadwal penerbangan, selain itu *lockdown* di China dan pembatasan perjalanan di beberapa negara Eropa. Perusahaan mengharapkan

para konsumen akan kembali pada bulan Juli / Agustus tahun ini dan merealisasikan komitmennya pada akhir Q3-2020.

- Dalam menanggapi pandemi COVID-19, SSIA telah memulai tindakan berikut untuk mengurangi risiko keuangan:
  - ✓ Menerapkan manajemen kas dan likuiditas secara prudent serta mengurangi pengeluaran kas pada pos-pos non-critical, mengingat kondisi saat ini bukan dalam kondisi *business as usual* (BAU).
  - ✓ Memantau prakiraan arus kas (*stress-cash flow tests*) termasuk meninjau rencana keuangan dan merancang tindakan yang harus diambil untuk memitigasi risiko likuiditas.
  - ✓ Penyesuaian dalam aktivitas bisnis termasuk mengurangi aktivitas di sektor perhotelan serta menyiapkan rencana bisnis jika kondisi ekonomi pulih.
  - ✓ Selain itu, grup SSIA juga berpartisipasi dalam mengurangi risiko penularan COVID-19, melalui program kerja dari rumah (WFH), meningkatkan kesehatan dan kebersihan di kantor termasuk karyawan.

### Properti

- Pendapatan unit properti SSIA yang terdiri dari pendapatan kawasan industri, biaya pemeliharaan dan sewa komersil membukukan pendapatan sebesar Rp588,2 miliar pada FY19 meningkat 33,2 % dari Rp441,6 miliar pada FY18.
- Unit bisnis kawasan industri, PT Suryacipta Swadaya, yang merupakan bisnis utama perusahaan, membukukan pendapatan sebesar Rp516,9 miliar pada FY19, meningkat sebesar 39,5% dari pendapatan FY18 sebesar Rp370,7 miliar. Peningkatan ini terutama dari penjualan lahan 17,1 hektar sebesar Rp297,3 miliar.
- Perusahaan berhasil mencatatkan *marketing sales* berupa 17,8 hektar lahan di FY19 atau Rp305,3 miliar, yang telah melampaui target FY19 sebesar 15 hektar serta berhasil meningkatkan penjualan sekitar 114,5% dibanding target *pre-sales* FY18 sebesar 8,3 hektar.
- Untuk mempercepat pengembangan proyek Subang City of Industry Industrial Estate, perusahaan berhasil mengakuisisi total 1.173 hektar lahan pada akhir FY19. SSIA menargetkan untuk *groundbreaking* Subang pada September 2020 dan akan memulai proses *pre-marketing*. Perusahaan mengharapkan untuk memperoleh komitmen untuk proyek ini di tahun 2021.
- SLP Karawang, di bawah PT SLP SURYA TICON INTERNUSA, per 31 Desember 2019, memiliki properti yang dapat disewakan seluas 128.566 m<sup>2</sup> atau 80,2% dari total lahan yang tersedia (160.255 m<sup>2</sup>), dengan *occupancy rate* pada FY19 sekitar 96%. Pada 4 Desember 2019 SLP meresmikan Blok C fase kelima membangun 1 *Built To Suit* dan 5 unit *Retail Warehouse* dengan total luas area bangunan mencapai 51.330 m<sup>2</sup> yang dibangun di area seluas 53.744 m<sup>2</sup>.
- Pada tahun 2017, SSIA telah memperluas pergudangan di Makassar, Sulawesi dan Banjarmasin, Kalimantan dengan total NLA mencapai 20.000 meter persegi.

### Konstruksi

- PT Nusa Raya Cipta Tbk ("NRCA"), unit konstruksi SSIA, untuk FY19 mencatat pendapatan sebesar Rp 2.611,0 miliar (termasuk didalamnya proyek dalam grup SSIA). Pendapatan ini meningkat 6,4% dibanding Rp2.453,6 miliar pada FY18.

Perusahaan juga berhasil membukukan laba bersih Rp 104,7 miliar dari Januari - Desember 2019, turun 14,9% dari laba bersih FY18 sebesar Rp 123,0 miliar, terutama akibat penurunan pendapatan bersih *joint operation* sebesar 103,3 %.

- NRCA, pada *full year* 2019 juga berhasil membukukan kontrak baru senilai Rp 2.028,3 miliar, 24,7% lebih rendah dari kontrak baru yang dicapai pada FY18 sebesar Rp 2.693,4 miliar. Proyek utama yang diperoleh pada FY19 adalah Carstensz Apartement Paramount Serpong, JHL Galeri Gading Serpong, Perluasan Pabrik Harvestar Gresik, Musim Mas 1 Martubung, Struktur Office Apsara Solo, Apartemen 57 Promenade Jakarta, IKPP Serang Mills, Aston Inn Hotel Cilegon, Hotel Ozon Internasional Batam.

### **Perhotelan**

- Unit bisnis perhotelan SSIA membukukan pendapatan sebesar Rp 811,4 miliar pada FY19, tumbuh 1,1% dibanding Rp 802,8 miliar pada FY18. Sekitar 69,8% dari total pendapatan perhotelan dikontribusikan oleh Gran Melia Jakarta ("GMJ") dan hotel Melia Bali ("MBH"). Sementara sisanya disumbangkan dari Banyan Tree Ungasan Resort ("BTUR") dan BATIQA Hotels.
- Tingkat hunian GMJ untuk FY19 mencapai 44,8% dibanding 50,6% pada FY18. Sedangkan tarif kamar rata-rata/*average room rate* (ARR) selama full year 2019 adalah sekitar US\$88,5 dari US\$94,2 di FY18. Sementara tingkat hunian MBH pada FY19 berada pada level 78,2% naik dibanding FY18 yang sebesar 76,7%, MBH berhasil meningkatkan ARR menjadi US\$118,3 di FY19 dibanding US\$113,2 pada FY18.
- BUTR mencatat tingkat hunian pada FY19 berada di level 57,8% tumbuh dibanding tingkat hunian pada FY18 di level 55,1%. Sementara, ARR pada FY19 adalah US\$439,8 dari US\$467,6 pada FY18.
- SSIA telah meluncurkan Hotel BATIQA di tujuh lokasi. Pada FY19 tingkat hunian Hotel BATIQA yang terdiri dari BATIQA Hotel & Apartemen Karawang, BATIQA Hotel Cirebon, BATIQA Hotel Jababeka, BATIQA Hotel Palembang, BATIQA Hotel Pekanbaru, BATIQA Hotel Lampung dan BATIQA Hotel Darmo - Surabaya tercatat sebesar 63,8%, dengan ARR berada di Rp314.449. Pada FY18 ARR BATIQA berada pada level Rp332.953 dengan tingkat hunian sebesar 63,2%.

### **Tentang PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA)**

SSIA, sebelumnya dikenal sebagai PT Multi Investments Limited, didirikan pada tanggal 15 Juni 1971, Perusahaan kemudian berubah menjadi PT Surya Semesta Internusa ("SSIA") pada tahun 1995. Bisnis utama SSIA adalah pengembangan kawasan industri & real estate, konstruksi serta perhotelan.

Portofolio investasi SSIA yang beragam terutama meliputi Kota Industri Suryacipta, SLP Karawang, Graha Surya Internusa (tidak beroperasi, akan dibangun kembali menjadi menara SSI), Hotel Gran Melia Jakarta, Melia Bali Hotel, Banyan Tree Ungasan Resort Bali, dan BATIQA Hotels.

Selama lebih dari 40 tahun dalam bisnis properti, SSIA telah memperkuat pengakuan dan posisi mereknya sebagai salah satu perusahaan pengembang terkuat di Indonesia. Menandai tonggak sejarah sebagai perusahaan unggul, SSIA mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan menjadi perusahaan publik pada tanggal 27 Maret 1997. Untuk informasi lebih lanjut, kunjungi [www.suryainternusa.com](http://www.suryainternusa.com)

###