



suryainternusa

Press Release

**SSIA MEMBUKUKAN PENDAPATAN USAHA KONSOLIDASI TAHUN 2013 SEBESAR
RP 4.583 MILIAR**

| LAPORAN KEUANGAN | | | |
|--|------------|-------------|------------|
| Untuk tahun 2013 | | | |
| PT Surya Semesta Internusa Tbk dan entitas anak (SSIA) | | | |
| IKHTISAR KEUANGAN (dalam miliar Rp) | | | |
| | 31-Dec-13 | 31-Dec-12 | Kenaikan |
| | (12 bulan) | (12 bulan) | % |
| Pendapatan Usaha | 4,582.7 | 3,564.6 | 28.6% |
| Konstruksi | 2,843.3 | 1,869.6 | 52.1% |
| Properti | 1,159.1 | 1,221.9 | -5.1% |
| Perhotelan | 580.3 | 473.1 | 22.7% |
| Laba Kotor | 1,320.1 | 1,295.7 | 1.9% |
| EBITDA | 1,022.7 | 992.4 | 3.1% |
| Laba Bersih | 691.1 | 707.2 | -2.3% |
| Laba Bersih Komprehensif | 691.1 | 708.2 | -2.4% |
| Margin Laba Kotor | 28.8% | 36.3% | |
| Margin EBITDA | 22.3% | 27.8% | |
| Margin Laba Bersih | 15.1% | 19.8% | |
| Margin Laba Bersih Komprehensif | 15.1% | 19.9% | |
| | 31-Dec-13 | 31-Dec-12 | % Kenaikan |
| Kas dan Setara Kas | 1,692.4 | 1,890.3 | -10.5% |
| Total Aset | 5,814.4 | 4,854.6 | 19.8% |
| Total Liabilitas | 3,202.7 | 3,185.0 | 0.6% |
| Kepentingan Non Pengendali | 291.3 | 70.7 | 312.0% |
| Total Ekuitas | 2,320.4 | 1,598.9 | 45.1% |

PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA) – yang bergerak di bidang properti, konstruksi dan perhotelan - membukukan pendapatan usaha konsolidasi untuk tahun 2013 sebesar Rp 4.583 miliar atau tumbuh sekitar 28,6% dibandingkan pendapatan usaha konsolidasi tahun 2012, yang tercatat sebesar Rp 3.565 miliar. Sedangkan EBITDA konsolidasi di tahun 2013 adalah sebesar Rp 1.023 miliar atau tumbuh sekitar 3,1% dibandingkan EBITDA konsolidasi tahun 2012, yang tercatat sebesar Rp 992 miliar. Peningkatan pendapatan usaha dan EBITDA ini dikontribusikan oleh peningkatan di unit usaha jasa konstruksi dan perhotelan; sedangkan unit usaha properti pada tahun 2013 ini mengalami penurunan dibandingkan tahun 2012 yang disebabkan oleh lebih sedikitnya jumlah penjualan lahan industri yang dibukukan.

Laba bersih konsolidasi tahun 2013 dibukukan sebesar Rp 691 miliar atau turun 2,3% dibandingkan laba bersih konsolidasi tahun 2012 sebesar Rp 707 miliar, yang terutama disebabkan oleh peningkatan beban bunga konsolidasi yang berasal dari pengeluaran Obligasi SSIA di Oktober 2012, selain yang disebabkan oleh penurunan pendapatan usaha dan EBITDA dari unit usaha properti.

Margin laba kotor, EBITDA dan laba bersih konsolidasi menurun di tahun 2013 dibandingkan tahun 2012 terutama disebabkan oleh peningkatan kontribusi segmen usaha konstruksi - yang memiliki margin lebih kecil dibandingkan segmen usaha properti dan perhotelan - terhadap laba kotor, EBITDA dan laba bersih konsolidasi SSIA.

Unit Usaha Jasa Konstruksi

- Unit usaha jasa konstruksi SSIA melalui PT Nusa Raya Cipta Tbk (“NRCA”) yang mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia pada 27 Juni 2013 tetap memberikan kontribusi terbesar (2013: 62% vs 2012: 52%) terhadap pendapatan usaha konsolidasi SSIA yaitu sebesar Rp 2.843,3 miliar di tahun 2013 meningkat signifikan sebesar 52,1% dibandingkan tahun 2012 yang tercatat sebesar Rp 1.869,6 miliar.
- NRCA berhasil mencetak rekor untuk nilai kontrak baru sebesar +/- Rp 4,6 triliun untuk periode Januari - Desember 2013 sedangkan *contract on hand* (yaitu sisa kontrak yang belum dibukukan sebagai pendapatan usaha) untuk unit usaha jasa konstruksi di akhir tahun 2013 adalah sebesar Rp 3.893 miliar, meningkat signifikan dibandingkan *contract on hand* sebesar Rp 2.289 miliar di akhir tahun 2012.

Unit Usaha Properti

- Kawasan industri, walaupun membukukan lebih sedikit di tahun 2013 dibandingkan tahun 2012, tetap memberikan kontribusi terbesar terhadap laba bersih konsolidasi (2013: 78% vs 2012: 89%) setelah berhasil membukukan penjualan lahan industri seluas 87,2 hektar di tahun 2013 dengan harga rata-rata penjualan sebesar +/- US\$ 103 per m² atau secara total membukukan penjualan lahan industri senilai Rp 991,1 miliar menurun dibandingkan nilai penjualan lahan industri di tahun 2012 yang tercatat sebesar Rp 1.088,7 miliar. Jumlah luas penjualan lahan industri yang dibukukan (*Accounting Sales*) di tahun 2013 sebesar 87,2 hektar adalah lebih kecil dibandingkan jumlah luas penjualan lahan industri yang dibukukan di tahun 2012 seluas 123 hektar, namun harga rata-rata

penjualan di tahun 2013 sebesar +/- US\$ 103 per m2 meningkat 9,7% dibandingkan harga rata-rata penjualan di tahun 2012 sebesar +/- US\$ 93,9 per m2.

- Unit usaha properti secara keseluruhan yang mencakup kawasan industri (penjualan lahan dan jasa lainnya) dan penyewaan gedung membukukan pendapatan usaha sebesar Rp 1.159,1 miliar di tahun 2013, menurun 5,1% dibandingkan Rp 1.221,9 miliar di tahun 2012.
- Komitmen penjualan yang belum dibukukan sebagai pendapatan usaha per akhir tahun 2013 tercatat sejumlah 46 hektar dengan harga rata-rata penjualan sebesar +/- US\$ 119 per m2.

Unit Usaha Perhotelan

- Di tahun 2013 unit usaha perhotelan membukukan pendapatan usaha sebesar Rp 580,3 miliar, meningkat dibandingkan Rp 473,1 miliar di tahun 2012. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh telah selesainya renovasi besar di Gran Melia Jakarta yang dilakukan sejak Juni 2011 sampai dengan Oktober 2012, sehingga Gran Melia Jakarta dapat beroperasi penuh di tahun 2013.

Posisi Keuangan

- Per 31 Desember 2013, SSIA masih dalam posisi *net cash* secara konsolidasi (yaitu jumlah Kas dan setara kas konsolidasi lebih besar dibandingkan hutang berbunga konsolidasi)

| Dalam miliar Rp | 31-Dec-13 | 31-Dec-12 |
|------------------------|-----------|-----------|
| Kas dan Setara Kas | 1,692.4 | 1,890.3 |
| Hutang berbunga | 1,317.6 | 1,376.6 |
| | | |
| <i>Net Cash (Debt)</i> | 374.8 | 513.7 |

- Sedangkan rasio *Gross Debt to Equity* dan rasio *EBITDA to Interest* konsolidasi adalah sebagai berikut:

| Dalam miliar Rupiah | 31-Dec-13 | 31-Dec-12 |
|---|-----------|-----------|
| Hutang berbunga | 1,317.6 | 1,376.6 |
| Ekuitas termasuk Kepentingan Non Pengendali | 2,611.7 | 1,669.6 |
| | | |
| <i>D/E Ratio</i> | 50% | 82% |
| | | |
| Dalam miliar Rupiah | 31-Dec-13 | 31-Dec-12 |
| EBITDA | 1,022.7 | 992.4 |
| Biaya bunga termasuk kapitalisasi bunga | 131.6 | 66.2 |
| | | |
| <i>EBITDA/Interest</i> | 7.8 | 15.0 |

Beberapa Kejadian Penting di tahun 2013:

Unit usaha Kawasan Industri

- Unit usaha kawasan industri terus berusaha melakukan proses penambahan lahan baru di Bekasi. Untuk daerah Bekasi, unit usaha kawasan industri telah mendapatkan ijin lokasi dan mulai melakukan akuisisi lahan baru sejak paruh kedua tahun 2012.
- Terkait dengan rencana untuk memperoleh lahan baru di Karawang melalui proses permohonan tukar menukar kawasan hutan untuk perluasan kawasan industri, saat ini masih dalam tahap proses permohonan rekomendasi dari Gubernur provinsi Jawa Barat dan selanjutnya akan dilanjutkan dengan proses lainnya sesuai dengan peraturan sampai dengan mendapatkan Surat Ketetapan dari Menteri Kehutanan Republik Indonesia untuk tukar menukar lahan tersebut. Sehubungan dengan masih banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi, maka target waktu perolehan lahan baru tersebut belum dapat ditentukan.
- Unit usaha kawasan industri telah memulai pembangunan model bisnis baru di tahun 2013 yaitu persewaan kawasan pergudangan (*warehousing*) Technopark dan pembangunan kompleks komersial, Suryacipta Square. Kawasan pergudangan Technopark telah menyelesaikan pembangunan tahap pertamanya (*Phase 1*) sebanyak 16 unit dengan luas bangunan sekitar 35.000 m² di akhir 2013 dan telah dipasarkan secara komersial. Sedangkan Suryacipta Square telah menyelesaikan pembangunan gedung kantor dan *promenade* di awal tahun 2014 dan siap dipasarkan.
- Di tahun 2013, unit usaha kawasan industri mendapatkan *marketing sales* seluas 42 hektar, dibawah *revised* target kami sebesar 70 hektar, dengan harga rata-rata penjualan sebesar US\$ 130 per m². Hal ini disebabkan oleh adanya gangguan-gangguan di-lapangan yang disebabkan oleh *claim-claim* atas tanah yang ada, kendala pada otoritas Badan Pemilikan Tanah (BPN) daerah dan pembebasan lahan perumahan. Dengan dihadapinya kendala-kendala tersebut, kami juga mengalami potensi pembatalan pembelian lahan seluas 3,3 hektar dari satu pelanggan dengan harga penjualan sebesar US\$ 135 per m². *Claim-claim* maupun kendala-kendala tersebut di atas, pada saat ini sedang dalam proses penyelesaian.

Unit usaha Konstruksi dan Infrastruktur

- Pada bulan Juni 2013, unit usaha konstruksi melalui NRCA melakukan *go public* dan mengeluarkan saham baru. Kepemilikan SSIA di NRCA terdiluasi dari 83,3% menjadi 67,2%, secara langsung dan tidak langsung.
- Pada bulan Nopember 2013, NRCA melakukan penyertaan saham di PT Baskhara Utama Sedaya (BUS) sebesar 14,38% dengan investasi sebesar Rp 120 miliar. BUS memiliki penyertaan saham di PT Lintas Marga Sedaya (LMS) sebesar 45%. LMS adalah pemegang hak pengusahaan jalan tol ruas Cikampek Palimanan.

- Pada akhir tahun 2013, NRCA mendapatkan kontrak sebagai sub-kontraktor proyek jalan tol Cikampek Palimanan sebesar kurang lebih Rp 1 triliun. Sebelumnya pada bulan Oktober 2012, NRCA melalui *Joint Operation* dengan PT Karabha Gryamandiri telah ditunjuk sebagai kontraktor utama untuk konstruksi jalan tol Cikampek Palimanan dengan total kontrak sebesar Rp 7,7 triliun. Proyek jalan tol ini berjangka waktu pengerjaan selama 30 bulan.

Unit usaha Perhotelan

- Budget hotel telah menyelesaikan proses akuisisi tanah di 8 (delapan) lokasi dan saat ini sedang melakukan pembangunan di 7 (tujuh) lokasi dimana lokasi pertama yaitu di Karawang akan melakukan *soft opening* di akhir Maret 2014.

Pembelian Kembali Saham

- SSIA telah melakukan pembelian kembali saham dari 12 September 2013 sampai dengan 12 Desember 2013 berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 2/POJK.04/2013 Tahun 2013 tentang Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan oleh Emiten atau Perusahaan Publik dalam Kondisi Pasar yang Berfluktuasi Secara Signifikan dan Surat Edaran OJK No. 1/SEOJK.04/2013, tanggal 27 Agustus 2013 tentang Kondisi Lain Sebagai Kondisi Pasar Yang Berfluktuasi Secara Signifikan dalam Pelaksanaan Pembelian Kembali Saham Yang Dikeluarkan Oleh Emiten atau Perusahaan Publik. Jumlah saham yang dibeli kembali adalah sebesar 35.502.000 saham dengan total biaya pembelian sekitar Rp 26,1 miliar

Pembiayaan Modal (Capex)

Realisasi pembiayaan modal di tahun 2013 adalah sebesar Rp 900 miliar atau sekitar 60% dari budget pembiayaan modal tahun 2013. Tidak tercapainya realisasi pembiayaan modal terutama disebabkan tidak terealisasinya penambahan lahan baru dan juga tertundanya pembangunan budget hotel.

Rencana pembiayaan modal ditahun 2014 adalah sebesar Rp 1,4 triliun yang terutama digunakan untuk pembelian lahan industri baru, pengembangan kawasan industri, dan pembangunan *budget business* hotel.

Sedangkan rencana pembiayaan investasi di tahun 2014 berupa pembiayaan pinjaman Mezanine untuk pembangunan jalan tol Cikampek Palimanan adalah sebesar Rp 300 miliar

Tahun 2014

Pada tahun 2014, SSIA menargetkan pendapatan usaha konsolidasi sebesar Rp 5 trilion dan menargetkan laba bersih konsolidasi sebesar Rp 700 miliar .

Jakarta 1 April 2014

PT Surya Semesta Internusa Tbk