



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Siaran Pers - 6 Agustus 2020

SSIA Membukukan Pendapatan Rp1.466 Miliar Pada Semester I-2020, Sektor Properti Meningkat 28%

- SSIA akan melakukan penjualan 67 hektar tanah aset real estate dari fase-4 di Suryacipta City of Industry, Karawang pada 3Q-2020. Sementara itu pendapatan konstruksi diperkirakan akan lebih rendah sekitar 23% dibandingkan dengan pendapatan FY19 sebesar Rp2,6 triliun. Secara keseluruhan, perusahaan memperkirakan pendapatan pada FY20 akan turun sekitar 30%.
- Pandemi COVID-19 telah memengaruhi aktivitas tiga pilar utama bisnis SSIA. Khususnya di unit bisnis perhotelan karena dampak penerapan *physical distancing*, pembatasan perjalanan, dan penutupan bandara untuk penerbangan komersial baik di Jakarta dan Bali. Tingkat hunian hotel Perusahaan turun secara dramatis, mengakibatkan penurunan besar-besaran sekitar 58% dari pendapatan perhotelan untuk periode 1H-2020. Perusahaan telah menutup hotel bintang 5 - Gran Melia Jakarta (GMJ), Hotel Melia Bali (MBH) dan Banyan Tree Ungasan Resort (BTUR) - sejak akhir Maret / awal April hingga Mei 2020. Manajemen telah melakukan beberapa langkah penghematan biaya untuk merespon arus kas negatif seperti: penerapan skema *furlough* untuk sebagian besar karyawan, pengurangan biaya utilitas, negosiasi ulang kontrak *outsourcing* melalui diskon atau perpanjangan periode kontrak, serta mengurangi biaya tetap lainnya. Selanjutnya, manajemen SSIA juga telah bernegosiasi dengan pemberi pinjaman tentang pengurangan suku bunga dan perpanjangan pembayaran pokok. Perusahaan berharap industri perhotelan akan mulai periode pemulihan yang sangat lambat pada 3Q-2020. Hotel-hotel kami telah mempersiapkan berbagai langkah untuk selalu mengutamakan masalah kesehatan dan keselamatan. Kami merevisi strategi komersial kami untuk memulai kembali, dengan memperhatikan standar kesehatan dan keselamatan.
- Unit bisnis konstruksi juga menghadapi sedikit penurunan akibat situasi COVID-19 ini, terutama karena penurunan kegiatan dalam proyek yang sedang berjalan karena pemilik proyek tidak dapat menjual properti mereka dan/atau mereka perlu menjaga likuiditas selama situasi ini. Kami memperkirakan sekitar 30% dari proyek kami yang ada, telah melambat, sementara 70% sisanya masih aktif. Sementara itu, kami berhasil memperoleh kontrak baru sebesar Rp588,8 miliar pada 1H-2020, namun kami memperkirakan bahwa untuk sisa tahun ini, tidak akan ada tambahan kontrak baru yang signifikan di pasar karena bisnis properti akan membutuhkan waktu untuk kembali normal. Oleh karena itu, NRCA telah

merevisi target kontrak baru di FY20, yang ditargetkan akan lebih rendah sekitar 15% dibandingkan dengan kontrak baru FY19 yaitu sebesar Rp2 triliun.

- Unit bisnis properti, yang sebagian besar merupakan kontribusi dari penjualan tanah kawasan Industri, juga mengalami tantangan dengan keterlambatan dalam keputusan investasi karena kebijakan *lockdown* di beberapa negara dan masa pembatasan sosial yang dikeluarkan oleh Pemerintah Indonesia sejak Maret 2020. Pemerintah telah melonggarkan pembatasan secara bertahap melalui pembukaan secara parsial kota-kota besar di Indonesia pada bulan Juni 2020.

Ikhtisar Laporan Keuangan Semester I-2020 PT Surya Semesta Internusa Tbk (“SSIA”)

- Pada semester I-2020, SSIA membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp1.465,7 miliar. Pendapatan menurun sebesar 19,2% dibanding Rp1.813,6 miliar pada 1H19. Penurunan ini terutama karena pendapatan segmen konstruksi dan perhotelan masing-masing turun 13,6% dan 57,9%. Sementara itu, pendapatan segmen bisnis properti SSIA meningkat sekitar 27,6%, terutama dari pembukuan penjualan lahan 0,7 hektar yang dibukukan sebesar Rp13,4 miliar di 1Q20.
- Laba kotor pada 1H20 sekitar Rp248,1 miliar, turun 38,5% dari laba kotor pada 1H19 sebesar Rp403,3 miliar.
- Sementara itu, EBITDA perusahaan pada 1H20 mencapai Rp46,5 miliar, 68,9% lebih rendah dari EBITDA 1H19 sebesar Rp149,5 miliar.
- Kerugian bersih konsolidasi SSIA pada 1H20 berada pada Rp122,9 miliar, turun 263,1% dari rugi bersih yang dibukukan di 1H19 sebesar Rp33,9 miliar, karena kenaikan beban bunga sekitar 34,2% dari Rp75,0 miliar di 1H19 menjadi Rp100,7 miliar di 1H20.
- 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 dilakukan dengan skema *Cross Currency Interest Rate Swap*, dimana SSIA mendapatkan suku bunga tetap sebesar 10,06% untuk periode pinjaman hingga Juni 2026. Pinjaman ini telah mengakibatkan meningkatnya biaya bunga SSIA periode 1H20, Perusahaan berencana menarik sisa fasilitas pinjaman pada 4Q-2020.
- Posisi kas perusahaan pada 1H20 mencapai Rp1.104,3 miliar, turun 19,7% dari posisi kas 1H19 sekitar Rp1.375,4 miliar, disebabkan perusahaan melakukan pembebasan lahan di Subang periode Januari - Juni 2020.
- Sementara itu utang kena bunga untuk periode 1H20 sebesar Rp1.917,9 miliar - berdampak pada *gearing ratio* (jumlah pinjaman dibandingkan ekuitas) berada di level 44%.

Laporan Keuangan Konsolidasi Semester I-2020
(dlm miliar rupiah)

	1H20	1H19	YoY
Pendapatan	1.465,7	1.813,6	-19,2%
Properti	181,4	142,2	27,6%
Konstruksi	1.132	1.310	-13,6%
Perhotelan	152,7	363,2	-57,9%
Lain-lain	12,8	10,9	18,2%
Laba Kotor	248,1	403,3	-38,5%
EBITDA	46,5	149,5	-68,9%
Pendapatan Bersih	-122,9	-33,9	-263,1%
Laba Komprehensif	-103,4	-35,4	-192,0%
Marjin EBITDA	3,2%	8,2%	-5,0 ppts
Marjin Laba Bersih	-8,4%	-1,9%	-6,5 ppts
	1H20	1Q20	QoQ
Kas dan Setara Kas	1.104,3	1.375,4	-19,7%
Total Aset	7.822,4	8.174,1	-4,3%
Utang kena Bunga	1.917,9	1.988,1	-3,5%
Total Liabilitas	3.504,9	3.663,4	-4,3%
Kepentingan non-pengendali	514,4	524,9	-2,0%
Ekuitas	3.803,1	3.985,9	-4,6%

Analisis Segmen Bisnis

1H20 (dml miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	181,4	1.131,7	152,7	1.465,7
<i>Persentase segmen</i>	12%	77%	10%	100%
Laba Kotor	70,4	115,4	62,2	248,1
<i>Persentase segmen</i>	28%	47%	25%	100%
EBITDA	35,8	70,9	-46,8	46,5
<i>Persentase segmen</i>	77%	152%	-100%	100%
Marjin Laba Kotor	38,8%	10,2%	40,7%	16,9%
Marjin EBITDA	19,7%	6,3%	-30,6%	3,2%

1H19 (dml miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	142,2	1.310,3	363,2	1.813,6
<i>Persentase segmen</i>	8%	72%	20%	100%
Laba Kotor	45,4	137,1	221,2	403,3
<i>Persentase segmen</i>	11%	34%	55%	100%
EBITDA	18,2	94,3*	55,4	149,5
<i>Persentase segmen</i>	12%	63%	37%	100%
Marjin Laba Kotor	31,9%	10,5%	60,9%	22,2%
Marjin EBITDA	12,8%	7,2%	15,3%	8,2%

*termasuk pendapatan dari JO Rp4,9 miliar

Properti

- Pendapatan unit properti SSIA yang terdiri dari pendapatan kawasan industri, biaya pemeliharaan dan sewa komersil membukukan pendapatan sebesar Rp181,4 miliar pada 1H20 meningkat 27,6 % dari Rp142,2 miliar pada 1H19.
- Unit bisnis kawasan industri, PT Suryacipta Swadaya, yang merupakan bisnis utama perusahaan, membukukan pendapatan sebesar Rp152,9 miliar, meningkat sebesar 43,7% dari pendapatan 1H19 sebesar Rp106,4 miliar. Peningkatan ini terutama dari penjualan lahan 0,7 hektar sebesar Rp13,4 miliar pada 1Q20.
- SSIA berhasil membukukan penjualan lahan 2,9 hektar dengan nilai Rp55,9 miliar di 2Q20. Perusahaan mengharapkan untuk mencapai penjualan lahan sebesar 8 hektar untuk FY20.
- Untuk mempercepat pengembangan proyek Subang Smart & Sustainable Industrial City, perusahaan berhasil mengakuisisi total 1.229 hektar lahan pada 1H20. SSIA merencanakan untuk melakukan *groundbreaking* Subang pada bulan Oktober 2020 dan akan memulai proses *pre-marketing*. Perusahaan mengharapkan untuk memperoleh komitmen untuk proyek ini pada 2021.
- SLP Karawang, di bawah PT SLP SURYA TICON INTERNUSA. Hingga 30 Juni 2020, memiliki properti yang dapat disewakan seluas 128.566 m² atau 80,2% dari total lahan yang tersedia (160.255 m²), dengan *occupancy rate* pada 1H20 sekitar 98%. 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 m² yang dibangun di area seluas 53.744 m².
- Pada 21 Maret 2020, Edenhaus Simatupang, salah satu portofolio dari PT TCP Internusa yang berlokasi di Tanjung Mas Raya, Jakarta Selatan, telah melakukan *groundbreaking*. Edenhaus Simatupang merupakan klaster hunian mewah yang terdiri dari 41 unit *boutique homes* yang didesain dengan konsep *garden home resort*, yang bernilai sekitar Rp300 miliar.

Konstruksi

- PT Nusa Raya Cipta Tbk (“NRCA”), unit konstruksi SSIA, pada semester I-2020 mencatat pendapatan sebesar Rp1.133,4 miliar (termasuk didalamnya proyek dalam grup SSIA). Pendapatan ini menurun apabila dibandingkan dengan periode yang sama pada 1H19 sebesar 13,7% dari Rp1.313,4 miliar. Perusahaan membukukan laba bersih Rp43,1 miliar dari Januari - Juni 2020, menurun 41,8% dari laba bersih 1H19 sebesar Rp74,1 miliar.
- NRCA, pada semester I-2020 juga berhasil membukukan kontrak baru senilai Rp558,8 miliar, 61,4% lebih rendah dari kontrak baru yang dicapai pada 1H19 sebesar Rp1.525,6 miliar. Proyek utama yang diperoleh pada 1H20 adalah Lampung City Mall, Extension North Wing Ayana Resort Jimbaran Bali, Mega Surya Mas Extension Surabaya, Sekolah Tritunggal Semarang, Electrical Carstensz Apartment Gading Serpong, and Tempo Optima Cikarang.

Perhotelan

- Unit bisnis perhotelan SSIA membukukan pendapatan sebesar Rp152,7 miliar pada 1H20, menurun 57,9% dibanding Rp363,2 miliar pada 1H19. Sekitar 67,6% 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 1H20 mencapai 19,7% dibanding 41,1% pada 1H19. Sedangkan tarif kamar rata-rata/*average room rate* (ARR) selama semester-I 2020 adalah sekitar US\$93,7 dari US\$88,1 di 1H19. Sementara tingkat hunian MBH pada 1H19 berada pada level 29,6% menurun dibanding 1H19 sebesar 73,6%. Namun, MBH berhasil meningkatkan ARR menjadi US\$113,3 di 1H20 dibanding US\$107,5 pada 1H19.
- BUTR mencatat tingkat hunian pada 1H20 berada di level 20,3%, turun dari tingkat hunian pada 1H19 di level 58,1%. Sementara, ARR pada 1H20 adalah US\$450,6 dari US\$427,5 pada 1H19.
- SSIA telah meluncurkan Hotel BATIQA di tujuh lokasi. Pada 1H20 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 35,9%, dengan ARR berada di Rp304.919. Pada 1H19 ARR BATIQA berada pada level Rp317.983 dengan tingkat hunian sebesar 58,2%.

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 Suryacipta City of Industry, SLP Karawang, Graha Surya Internusa (tidak beroperasi, akan dibangun kembali menjadi menara SSI Tower), Hotel Gran Melia Jakarta, Melia Bali Hotel, Banyan Tree Ungasan Resort Bali, dan BATIQA Hotels.

Selama hampir 50 tahun dalam bisnis properti, SSIA telah memperkuat pengakuan dan posisi brandnya sebagai salah satu perusahaan pengembang terkuat di Indonesia. Menandai tonggak sejarah sebagai perusahaan terkemuka, SSIA mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia dan menjadi perusahaan publik pada tanggal 27 Maret 1997. Untuk informasi lebih lanjut, kunjungi www.suryainternusa.com

###

Untuk informasi lebih lanjut, silahkan menghubungi:

Erlin Budiman

VP Head of Investor Relations

erlin.budiman@suryainternusa.com

Telp: +62215262121