



SSIA Membukukan Pendapatan Rp2.125 Miliar Pada 9M20, Sektor Properti Meningkat 8%

- SSIA akan melakukan penjualan 69 hektar lahan kawasan industri dari fase-4 di Suryacipta City of Industry, Karawang pada 4Q-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 turun secara drastis, mengakibatkan penurunan besar-besaran sekitar 71% dari pendapatan perhotelan untuk periode 9M-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 mempertahankan arus kas negatif seperti: penerapan skema *furlough* 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 menjadi 1 tahun untuk tahun ini. Perusahaan berharap industri perhotelan akan mulai periode pemulihannya pada 4Q-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, NRCA berhasil memperoleh kontrak baru sebesar Rp780,2 miliar pada 9M-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 berskala besar (PSBB) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Indonesia sejak Maret 2020. Pemerintah akan mulai melonggarkan pembatasan secara bertahap melalui pembukaan secara parsial kota-kota besar di Indonesia pada bulan Juni 2020 lalu.

Ikhtisar Laporan Keuangan 9M20 PT Surya Semesta Internusa Tbk (“SSIA”)

- Pada sembilan bulan pertama di 2020, SSIA membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp2.125,1 miliar. Pendapatan menurun sebesar 23,3% dibanding Rp2.768,9 miliar pada 9M19. Penurunan ini terutama karena pendapatan segmen konstruksi dan perhotelan masing-masing turun 12,5% dan 70,6%. Sementara itu, pendapatan segmen bisnis properti SSIA meningkat sekitar 8,0%, terutama dari penjualan lahan yang dibukukan sebesar Rp62,4 miliar di 9M20 dibandingkan dengan penjualan lahan pada 9M19 sebesar Rp42,9 miliar.
- Laba kotor pada 9M20 sekitar Rp338,5 miliar, turun 50,2% dari laba kotor pada 9M19 sebesar Rp679,9 miliar.
- Sementara itu, EBITDA perusahaan pada 9M20 mencapai Rp39,7 miliar, 86,4% lebih rendah dari EBITDA 9M19 sebesar Rp291,4 miliar.
- Kerugian bersih konsolidasi SSIA pada 9M20 berada pada Rp197,9 miliar, turun 2.337,4% dari rugi bersih yang dibukukan di 9M19 sebesar Rp8,1 miliar, karena kenaikan beban bunga sekitar 19,2% dari Rp121,9 miliar di 9M19 menjadi Rp145,3 miliar di 9M20.
- Posisi kas perusahaan pada 9M20 mencapai Rp819,5 miliar, turun 25,8% dari posisi kas 1H20 sekitar Rp1.104,3 miliar, disebabkan perusahaan melakukan pembebasan lahan di Subang dari Januari - September 2020.
- Sementara itu utang kena bunga untuk periode 9M20 sebesar Rp1.958,6 miliar - berdampak pada *gearing ratio* (jumlah pinjaman dibandingkan modal) berada di level 46,5%.

Laporan Keuangan Konsolidasi 9M2020 (dlm miliar rupiah)

	9M20	9M19	YoY
Pendapatan	2.125,1	2.768,9	-23,3%
Properti	279,1	258,4	8,0%
Konstruksi	1.672,1	1.910,5	-12,5%
Perhotelan	177,5	603,1	-70,6%
Lain-lain	13,2	11,1	18,9%
Laba Kotor	338,5	679,9	-50,2%
EBITDA	39,7	291,4	-86,4%
Pendapatan Bersih	-197,9	-8,1	-2.337,4%
Laba Komprehensif	-195,3	-14,9	-1.213,5%
Marjin EBITDA	1,9%	10,5%	-8,6 ppts

Marjin Laba Bersih	-9,3%	-0,3%	-9,0 ppts
	9M20	1H20	QoQ
Kas dan Setara Kas	819,5	1.104,3	-25,8%
Total Aset	7.767,5	7.822,4	-0,7%
Utang kena Bunga	1.958,6	1.917,9	2,1%
Total Liabilitas	3.556,0	3.504,9	1,5%
Kepentingan non-pengendali	505,0	514,4	-1,8%
Ekuitas	3.706,5	3.803,1	-2,5%

Analisis Segmen Bisnis

9M20 (dlm miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	279,1	1.672,1	177,5	2.125,1
<i>Persentase segmen</i>	13%	79%	8%	100%
Laba Kotor	107,4	175,3	59,2	338,5
<i>Persentase segmen</i>	32%	52%	18%	100%
EBITDA	60,3	102,6*	-96,0	39,7
<i>Persentase segmen</i>	152%	259%	-242%	100%
Marjin Laba Kotor	38,5%	10,5%	33,4%	15,9%
Marjin EBITDA	21,6%	6,1%	-54,1%	1,9%

*termasuk kerugian dari JO Rp8,1 miliar

9M19 (dlm miliar rupiah)	Segmen Bisnis			Total
	Properti	Konstruksi	Perhotelan	
Pendapatan	258,4	1.910,5	603,1	2.768,9
<i>Persentase segmen</i>	9%	69%	22%	100%
Laba Kotor	99,3	200,3	381,5	679,9
<i>Persentase segmen</i>	15%	29%	56%	100%
EBITDA	57,2	136,7*	129,8	291,4
<i>Persentase segmen</i>	20%	47%	45%	100%
Marjin Laba Kotor	38,4%	10,5%	63,3%	24,6%
Marjin EBITDA	22,1%	7,2%	21,5%	10,5%

*termasuk pendapatan dari JO Rp7,7 miliar

Properti

- Pendapatan unit properti SSIA yang terdiri dari pendapatan kawasan industri, biaya pemeliharaan dan sewa komersil membukukan pendapatan sebesar 279,1 miliar pada 9M20 meningkat 8,0 % dibandingkan Rp258,4 miliar pada 9M19.
- Unit bisnis kawasan industri, PT Suryacipta Swadaya, yang merupakan bisnis utama perusahaan, membukukan pendapatan sebesar Rp235,2 miliar, meningkat sebesar 14,9% dari pendapatan 9M19 sebesar Rp204,7 miliar. Peningkatan ini terutama dari total penjualan lahan yang dibukukan sebesar Rp62,4 miliar pada 9M20 dibandingkan pada penjualan lahan pada 9M19 sebesar Rp42,9 miliar.
- SSIA telah berhasil meluncurkan Subang Smartpolitan pada 18 November 2020 dan akan memulai proses *pre-marketing*. Perusahaan mengharapkan memperoleh komitmen untuk proyek ini pada 2021. Sementara itu untuk mempercepat pembangunan proyek Subang Smart & Sustainable Industrial City

(“Subang Smartpolitan”), Perseroan berhasil membebaskan total 1.270 hektar lahan pada akhir 9M20.

- SLP Karawang, di bawah PT SLP SURYA TICON INTERNUSA. Hingga 30 September 2020, memiliki total luas 128.566 m² atau 80,2% dari total lahan yang tersedia (160.255 m²), dengan *occupancy rate* pada 9M20 sekitar 92,3% sedikit menurun jika dibandingkan *occupancy rate* pada 9M19 sebesar 96,3%.
- Pada 21 Maret 2020, Edenhaus Simatupang yang berlokasi di Tanjung Mas Raya, Jakarta Selatan, telah melakukan *groundbreaking ceremony*. Edenhaus Simatupang merupakan salah satu portofolio dari PT TCP Internusa, yang 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 sembilan bulan pertama 2020 mencatat pendapatan sebesar Rp1.674,4 miliar (termasuk didalamnya proyek dalam grup SSIA). Pendapatan ini menurun apabila dibandingkan dengan periode yang sama pada 9M19 sebesar 12,6% dari Rp1.915,4 miliar. Perusahaan membukukan laba bersih Rp65,5 miliar dari Januari - September 2020, menurun 38,4% dari laba bersih 9M19 sebesar Rp106,4 miliar.
- NRCA, pada sembilan bulan pertama 2020 juga berhasil membukukan kontrak baru senilai Rp780,2 miliar, 56,6% lebih rendah dari kontrak baru yang dicapai pada 9M19 sebesar Rp1.794,0 miliar. Proyek utama yang diperoleh pada 9M20 adalah Lampung City Mall, Extension North Wing Ayana Resort Jimbaran Bali, Mega Surya Mas Extension Surabaya, Sekolah Tritunggal Semarang, Electrical Carstensz Apartment Gading Serpong, Tempo Optima Cikarang dan Thaiunion Kharisma Lestari.

Perhotelan

- Unit bisnis perhotelan SSIA membukukan pendapatan sebesar Rp177,5 miliar pada 9M20, menurun 70,6% dibanding Rp603,1 miliar pada 9M19.
- Tingkat hunian GMJ untuk 9M20 mencapai 15,0% menurun dibanding 43,6% pada 9M19. Sedangkan tarif kamar rata-rata/average room rate (ARR) selama sembilan bulan pertama 2020 adalah sekitar US\$80,9 dari US\$88,2 di 9M19. Sementara tingkat hunian MBH pada 9M20 berada pada 20,8% menurun dibanding 9M19 sebesar 79,6%. Sementara ARR MBH pada 9M20 menurun US\$109,9 dibanding US\$117,3 pada 9M19.
- BUTR mencatat tingkat hunian pada 9M20 berada di level 14,7%, turun dari tingkat hunian pada 9M19 di level 58,2%. Sementara, ARR pada 9M20 adalah US\$434,1 menurun dari US\$440,9 pada 9M19.
- SSIA saat ini memiliki Hotel BATIQA di tujuh lokasi 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. Pada 9M20 tingkat hunian Hotel BATIQA tercatat sebesar 35,7%, dengan ARR berada di Rp300.912. Pada 9M19 ARR BATIQA berada pada level Rp310.711 dengan tingkat hunian sebesar 61,1%.

Tentang PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA)

SSIA, sebelumnya dikenal dengan nama PT Multi Investments Limited, didirikan pada tanggal 15 Juni 1971. Nama 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 tahun depan (2021) berusia 50 tahun sangat beragam di antaranya Suryacipta City of Industry, SLP Karawang, Graha Surya Internusa (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 *brand*-nya 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
Kantor: +62215262121