



suryainternusa

BUILDING A BETTER INDONESIA

Press Release – 29 April 2021

Tetap Bertahan, SSIA Bukukan Pendapatan Sebesar Rp2.947 Miliar pada FY20, Sektor Properti Sebagai Pendorong Utama Meningkat 11%

SSIA kembali menciptakan milestone dengan meluncurkan Subang Smartpolitan pada 18 November 2020. Perseroan berharap dapat membukukan komitmen penjualan seluas 40 hektar pada tahun 2021 dari pengembangan baru ini. Sementara itu, SSIA menetapkan target *marketing sales* seluas 20 hektar dari Suryacipta City of Industry Karawang, sehingga prospek pendapatan FY21 meningkat sekitar 15%. Target tersebut dapat terpengaruh jika COVID-19 bertambah buruk atau berkepanjangan hingga 2021.

Ringkasan 2020

COVID-19 telah menjadikan sektor kesehatan masyarakat dan ekonomi pada posisi yang rentan. Meskipun ekonomi Indonesia telah siap mengalami pertumbuhan pada awal tahun 2020, namun keadaan berubah saat datangnya pandemi. Contohnya, secara *year on year*, PDB Indonesia turun 2,07% pada kuartal keempat tahun 2020. Ditambah dengan ketegangan politik global dan ketidakpastian akibat pandemi juga menimbulkan ketakutan dan pesimisme terhadap perekonomian yang akhirnya berdampak pada bisnis SSIA. Segmen bisnis properti, konstruksi, dan perhotelan menghadapi tantangan dengan besaran yang berbeda-beda.

Di semua segmen bisnis, SSIA telah berupaya menjaga stabilitas keuangan melalui:

- **Penghematan biaya.** Terus berupaya melakukan penghematan biaya, mengidentifikasi pos-pos untuk efisiensi lebih lanjut guna mempertahankan dan meningkatkan margin; (seperti penerapan skema *furlough* untuk sebagian besar karyawan, pengurangan biaya utilitas, negosiasi ulang kontrak *outsourcing* melalui diskon atau perpanjangan periode kontrak, pengurangan biaya tetap lainnya).
- **Peningkatan pendapatan.** Terus berinovasi untuk meningkatkan pendapatan; (misalnya melalui strategi penetapan harga, pemasaran yang kreatif, atau menawarkan layanan baru).
- **Manajemen arus kas.** Menjaga penyangga keuangan sekaligus mengantisipasi dan mencegah potensi kemacetan lebih awal (yaitu memperoleh penurunan suku bunga dan perpanjangan pembayaran pokok dari pemberi pinjaman).

- **Rencana bisnis yang cerdas.** Meskipun rencana bisnis ditetapkan untuk waktu 5 tahun, analisis skenario dan penyesuaian dengan perubahan situasi juga terus dilakukan secara acap.
- **Proyek Prioritas.** Menilai setiap proyek dengan cermat berdasarkan nilai serta risiko dan kepentingan strategisnya untuk menetapkan jadwal dan skala prioritas.

Ikhtisar Laporan Keuangan FY20 PT Surya Semesta Internusa Tbk (“SSIA”)

- Sepanjang tahun 2020, SSIA membukukan pendapatan konsolidasi sebesar Rp2.947,3 miliar. Pendapatan ini mengalami penurunan sekitar 26,4% dari Rp4.006,4 miliar yang dibukukan di FY19. Penurunan ini terutama disebabkan oleh pendapatan konstruksi dan perhotelan yang masing-masing turun sebesar 20,3% dan 72,9%. Sementara itu, pendapatan segmen bisnis properti SSIA meningkat sekitar 10,8%, terutama disebabkan oleh penjualan tanah tercatat sebesar Rp357,3 miliar di FY20, meningkat 20,2% dibandingkan dengan penjualan tanah yang dibukukan di FY19.
- Laba kotor perseroan FY20 turun 41,8% YoY menjadi Rp635,2 miliar dari Rp1.1091,4 miliar di FY19, akibat dari penurunan laba kotor perhotelan sebesar 85,5%.
- EBITDA FY20 turun 52,0% YoY menjadi Rp255,8 miliar dari Rp533,0 miliar di FY19, disebabkan karena penurunan EBITDA perhotelan sebesar 163,8%.
- Rugi bersih konsolidasi SSIA selama FY20 mencapai Rp87,5 miliar, turun 194,8% dibandingkan dengan laba bersih Rp92,3 miliar di FY19. Penurunan laba bersih terutama disebabkan oleh penurunan laba operasional sekitar 58,7% dan peningkatan beban bunga sekitar 14,3% dari Rp176,6 miliar pada FY19 menjadi Rp201,9 miliar pada FY20.
- Posisi kas perseroan pada FY20 mencapai Rp850,9 miliar, turun 44,3% dari posisi kas FY19 sekitar Rp1.527,1 miliar. Hal ini terutama disebabkan oleh pembebasan lahan di Subang dari Januari - Desember 2020 dan penurunan pendapatan segmen perhotelan di FY20.
- Sementara itu utang kena bunga untuk periode FY20 sebesar Rp1.980,8 miliar menghasilkan rasio utang/ekuitas (*gearing ratio*) yang relatif optimal sebesar 46,8%.

Laporan Keuangan Konsolidasi (dalam miliar rupiah)

	FY20	FY19	YoY
Pendapatan	2.947,3	4.006,4	-26,4%
Properti	651,6	588,2	10,8%
Konstruksi	2.082,1	2.611,0	-20,3%
Perhotelan	219,8	811,4	-72,9%
Lain-lain	13,5	11,3	18,6%
Laba Bruto	635,2	1.091,4	-41,8%
EBITDA	255,8	533,0	-52,0%
Laba (Rugi) Bersih	-87,5	92,3	-194,8%

Laba Komprehensif	-115,7	53,0	-318,3%
Marjin EBITDA	8,7%	13,3%	-4,6 ppts
Marjin Laba Bersih	-3,0%	2,3%	-5,3 ppts
	FY20	FY19	YoY
Kas dan Setara Kas	850,9	1.527,1	-44,3%
Total Aset	7.625,4	8.092,4	-5,8%
Utang Kena Bunga	1.980,8	1.856,2	6,7%
Total Liabilitas	3.394,3	3.614,3	-6,1%
Kepentingan non-pengendali	479,8	513,7	-6,6%
Ekuitas	3.751,2	3.964,4	-5,4%

Analisis Segmen Bisnis

FY20 Dalam miliar rupiah	Business Segments			Total
	Property	Construction	Hospitality	
Pendapatan	651,6	2.082,1	219,8	2.947,3
<i>Persentase segmen</i>	22%	71%	7%	100%
Laba Kotor	338,7	227,4	74,9	635,2
<i>Persentase segmen</i>	53%	35%	12%	100%
EBITDA	280,6	130,3*	-113,1	255,8
<i>Persentase segmen</i>	94%	44%	-38%	100%
Marjin Laba Kotor	52,0%	10,9%	34,1%	21,6%
Marjin EBITDA	43,1%	6,3%	-51,5%	8,7%

*termasuk kerugian dari JO Rp6.3 miliar

FY19 Dalam miliar rupiah	Business Segments			Total
	Property	Construction	Hospitality	
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>	42%	28%	30%	100%
Margin Laba Kotor	52,2%	10,4%	63,5%	27,2%
Marjin EBITDA	41,5%	6,2%	21,8%	13,3%

* termasuk kerugian dari JO Rp0.9 miliar

Properti

- Pada unit bisnis properti, yang sebagian besar dikontribusikan dari penjualan tanah Kawasan Industri, dihadapkan pada penundaan keputusan investasi akibat *lockdown* di beberapa negara dan keadaan darurat yang diumumkan oleh Pemerintah Indonesia sejak Maret 2020. Pemerintah telah melonggarkan pembatasan secara bertahap melalui pembukaan sebagian kota-kota besar di Indonesia pada pertengahan tahun 2020. Selanjutnya, unit usaha kawasan industri membukukan marketing sales seluas 5,6 hektar dengan nilai penjualan Rp82,5 miliar di FY20, turun 68,7% dari 17,8 hektar penjualan lahan di FY19.

- Unit properti SSIA yang terdiri dari pendapatan kawasan industri, biaya pemeliharaan, sewa komersial & residensial membukukan pendapatan sebesar Rp651,6 miliar di FY20, naik 10,8% dari Rp588,2 miliar di FY19.
- PT Suryacipta Swadaya, yang merupakan bisnis utama Perusahaan, membukukan pendapatan sebesar Rp592,9 miliar pada FY20 atau meningkat 14,7% bila dibandingkan dengan FY19 sebesar Rp516,9 miliar. Kontributor utamanya dari penjualan lahan 90 hektar yang dibukukan pada FY20 dimana 78 hektar adalah dari penjualan tanah Suryacipta City of Industry, Karawang (setara dengan nilai Rp329,2 miliar). Sedangkan pada FY19, Perseroan membukukan penjualan tanah seluas 19 hektar, terdiri dari penjualan tanah seluas 17 hektar dari Suryacipta City of Industry, Karawang (setara dengan nilai Rp292,0 miliar).
- Untuk mempercepat pengembangan Subang Smartpolitan, SSIA telah sukses membebaskan lahan seluas total 1.394 hektar hingga akhir tahun 2020.
- SLP Karawang, di bawah PT SLP SURYA TICON INTERNUSA. Hingga 31 Desember 2020, memiliki total bangunan yang dapat disewa seluas 128.566 m² atau 80,2% dari total tanah yang tersedia yakni 160.255 m², tingkat hunian FY20 adalah sekitar 92,6% dibandingkan dengan tingkat hunian 96,3% pada FY19.
- Pada tanggal 21 Maret 2020, Edenhaus Simatupang yang berlokasi di Tanjung Mas Raya, Jakarta Selatan, mengadakan acara *groundbreaking*. Edenhaus Simatupang, portfolio dari PT TCP Internusa, merupakan cluster perumahan mewah yang terdiri dari 41 unit *boutique homes* yang didesain dengan konsep *garden home resort* dan bernilai sekitar Rp300 miliar. TCP berhasil menjual 11 unit rumah pada tahun 2020.

Konstruksi

- Unit bisnis konstruksi juga mengalami penurunan pada tahun 2020, terutama karena penurunan aktivitas dalam proyek yang ada karena pemilik proyek tidak dapat menjual propertinya dan/atau mereka perlu menjaga likuiditas selama situasi ini. Sekitar 30% dari proyek yang ada mengalami perlambatan sedangkan 70% sisanya masih aktif.
- PT Nusa Raya Cipta Tbk (“NRCA”), unit konstruksi SSIA, selama setahun penuh di 2020 mencatat pendapatan konsolidasi sebesar Rp2.082,1 miliar. Pendapatan ini turun 20,3% dibandingkan dengan periode yang sama di FY19 sebesar Rp2.611,0 miliar. Perseroan juga berhasil membukukan laba bersih Rp55,1 miliar dari Januari - Desember 2020 atau turun 45,5% dari laba bersih FY19 sebesar Rp101,2 miliar.
- NRCA, untuk sepanjang tahun 2020 membukukan kontrak baru sebesar Rp1.094,9 miliar, turun 46,0% dibandingkan kontrak baru yang dicapai pada FY19 sebesar Rp2.028,3 miliar. Proyek utama yang diperoleh pada FY20 adalah Lampung City Mall, Tower Ekki PGV Cimanggis, Extension North Wing Ayana Resort Jimbaran Bali, Mega Surya Mas Extension Surabaya, Sekolah Tritunggal Semarang, Electrical Carstensz Apartment Gading Serpong, Tempo Optima Cikarang, Subang Smartpolitan, Thaiunion Kharisma Lestari, Hartono Elektronika, Gresik, Malang, Surabaya; and Art Gallery Jimbaran, Bali.

Perhotelan

- Unit bisnis hotel merupakan segmen yang terkena dampak paling besar pada periode 2020, karena penjarangan jarak, pembatasan perjalanan, dan penutupan bandara untuk penerbangan komersial baik di Jakarta maupun Bali. Tingkat hunian hotel turun drastis, mengakibatkan penurunan drastis pendapatan perhotelan sekitar 72,9% untuk periode 2020. SSIA menutup hotel bintang 5 - Gran Melia Jakarta (GMJ), Hotel Melia Bali (MBH) dan Banyan Tree Ungasan Resort (BTUR) - sejak akhir Maret / awal April hingga akhir Mei 2020. Perseroan memperkirakan industri perhotelan akan memulai periode pemulihan dengan pergerakan lambat di awal tahun 2022. Semua hotel telah bersiap untuk bertindak secara gesit untuk menangani masalah kesehatan dan keselamatan. Kami telah merevisi strategi komersial kami dengan memperhatikan standar kesehatan dan keselamatan.
- Unit bisnis SSIA hospitality membukukan pendapatan sebesar Rp219,8 miliar di FY20, turun 72,9% dibandingkan Rp811,4 miliar di FY19.
- Tingkat hunian GMJ untuk FY20 berada di 15,4% dari 44,8% di FY19. Sedangkan tarif kamar rata-rata (ARR) untuk setahun penuh tahun 2020 adalah sekitar US\$71,5 dari US\$ 88,5 pada FY19. Sedangkan tingkat hunian MBH pada FY20 sebesar 17,9% menurun dari 78,2% pada FY19. ARR MBH berada pada US\$100,7 di FY20 dari US\$118,2 di FY19.
- Tingkat hunian BTUR pada FY20 sebesar 15,1% dari tingkat hunian FY19 sebesar 57,8%. ARR FY20 berada pada US\$393,0, dari US\$439,8 pada FY19. Memasuki tahun 2021, Banyan Tree Ungasan Resort berganti nama menjadi Jumana Bali.
- SSIA saat ini memiliki BATIQA Hotel di tujuh lokasi yaitu BATIQA Hotel & Apartments Karawang, BATIQA Hotel Cirebon, BATIQA Hotel Jababeka, BATIQA Hotel Palembang, BATIQA Hotel Pekanbaru, BATIQA Hotel Lampung, dan BATIQA Hotel Darmo - Surabaya. Tingkat hunian FY20 Hotel BATIQA tercatat 39,2%, sedangkan ARR-nya Rp302.845. BATIQA FY19 ARR sebesar Rp314.449 dengan tingkat hunian 63,8%.

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 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, Jumana Bali (sebelumnya 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