

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk, berupa pembelian aset tetap milik PT Sumber Budi Asih ("Transaksi").

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.



PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk ("Perseroan")

Berkedudukan di Jakarta, Indonesia.

Kantor Pusat:
Jl. Ancol VIII/1, Jakarta 14430.
Telp. (021) 6919999, Fax. (021) 6907324
www.cp.co.id

PERNYATAAN DIREKSI

Perseroan telah memiliki dan melakukan prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum dan akan menyimpan dokumen terkait pelaksanaan prosedur tersebut dalam jangka waktu penyimpanan dokumen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI

Transaksi Afiliasi tidak mengandung Benturan Kepentingan dan semua informasi material telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 27 Juli 2021.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Tanggal dan Obyek Transaksi

Pada tanggal 23 Juli 2021, Perseroan, telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan PT Sumber Budi Asih ("SBA") untuk melakukan pembelian obyek Transaksi. Adapun obyek Transaksi adalah aset tetap berupa tanah dengan hak guna bangunan seluas 59.490 m² sebagaimana dimaksud dalam (1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 54 tanggal 25 April 2002 yang berlaku hingga 29 April 2022, terletak di Desa Kadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten; dan (2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 90 tanggal 17 Juli 2002 yang berlaku hingga 2 Juli 2032, terletak di Desa Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Propinsi Banten ("Obyek Transaksi").

2. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi adalah Rp183.229.200.000 belum termasuk pajak-pajak. Transaksi bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha. Hal ini disebabkan karena nilai Transaksi adalah sebesar Rp183.229 juta atau lebih kecil dari 20% nilai ekuitas Perseroan dan Entitas Anaknya berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan Entitas Anaknya untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar tanpa pengecualian yaitu Rp4.669.937 juta.

3. Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi dan Hubungan Dengan Perseroan

PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk

Riwayat Singkat

Perseroan berkedudukan di Jakarta Utara dan didirikan di Indonesia dengan nama PT Charoen Pokphand Indonesia Animal Feedmill Co. Limited, berdasarkan akta pendirian yang dimuat dalam Akta No. 6 tanggal 7 Januari 1972, yang dibuat dihadapan Drs. Gde Ngurah Rai, SH, Notaris di Jakarta, sebagaimana telah diubah dengan Akta No. 5 tanggal 7 Mei 1973 yang dibuat dihadapan Notaris yang sama. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. YA-5/197/21 tanggal 8 Juni 1973.

Anggaran Dasar Perseroan tersebut telah diubah, terakhir dengan Akta Notaris Fathiah Helmi, SH No. 71 tanggal 23 Mei 2019. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0032182.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 21 Juni 2019.

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha Perseroan sesuai NIB No. 8120001873312 tanggal 5 Maret 2021 adalah (a) Industri Ransum Makanan Hewan; (b) Budidaya Ayam Ras Pedaging; (c) Kegiatan Rumah Potong dan Pengepakan Daging Unggas; (d) Aktivitas Cold Storage; (e) Industri Barang Dari Plastik Untuk Pengemasan; (f) Industri Bumbu Masak dan Penyedap Masakan; (g) Pemilihan Benih Tanaman Untuk Pengembangbiakan; (h) Industri Pembekuan Buah-Buahan dan Sayuran; (i) Kegiatan Rumah Potong dan Pengepakan Daging Bukan Unggas; (j) Perdagangan Besar Makanan dan Minuman Lainnya; (k) Industri Tepung Campuran dan Adonan Tepung; (l) Industri Perlengkapan dan Peralatan Rumah Tangga (Tidak Termasuk Furnitur); (m) Pembibitan Ayam Ras; (n) Industri Pokok Farmasi Untuk Hewan; (o) Industri Pengolahan dan Pengawetan Produk Daging dan Daging Unggas; (p) Industri Makanan dan Masakan Olahan; (q) Pergudangan dan Penyimpanan.

Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan, pemegang saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
PT Charoen Pokphand Indonesia Group	9.106.385.410	91.063.854.100	55,53
Publik (masing-masing dengan pemilikan kurang dari 5%)	7.291.614.590	72.916.145.900	44,47
Jumlah	16.398.000.000	163.980.000.000	100,00

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Notaris Fathiah Helmi, SH No. 9 tanggal 11 Februari 2019, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0143874 tanggal 13 Maret 2019, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah:

Presiden Direktur	:	Tjiu Thomas Effendy
Wakil Presiden Direktur	:	Peraphon Prayooravong
Direktur	:	Ong Mei Sian
Direktur	:	Jemmy
Direktur	:	Eddy Dharmawan Mansjoer
Direktur	:	Ferdiansyah Gunawan Tjoe
Presiden Komisaris	:	Hadi Gunawan Tjoe
Wakil Presiden Komisaris	:	Rusmin Ryadi
Komisaris Independen	:	Suparman S.

PT Sumber Budi Asih

Riwayat Singkat

SBA berkedudukan di Kabupaten Tangerang dan didirikan berdasarkan Akta Notaris Drs. Gde Ngurah Rai, SH, No. 24 tanggal 24 September 1981, yang telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan No. Y.A.5/245/15 tanggal 23 Maret 1982.

Anggaran Dasar SBA tersebut telah diubah, terakhir dengan Akta Notaris Afrizal, SH, No. 5 tanggal 7 Juli 2021, yang telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-0038844.AH.01.02.TAHUN 2021 tanggal 8 Juli 2021.

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha SBA sesuai NIB No. 1297000681656 tanggal 15 Juni 2021 adalah Budidaya Ayam Ras Pedaging dan Pembibitan Ayam Ras.

Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Akta Notaris Afrizal, SH, No. 33 tanggal 30 November 2016, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0108933 tanggal 19 Desember 2016, pemegang saham SBA adalah:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
Tuty Limas	96	72.000.000	96,00
Susijanti	4	3.000.000	4,00
Jumlah	100	75.000.000	100,00

Pengurusan dan Pengawasan

Berdasarkan Akta Notaris Afrizal, SH No. 5 tanggal 7 Juli 2021, yang telah diberitahukan kepada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.03-0426639 tanggal 8 Juli 2021, susunan Direksi dan Dewan Komisaris SBA adalah:

Direktur : Kornelia Alison
Komisaris : Bany Suteja

4. Sifat Hubungan Afiliasi Dari Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi Dengan Perseroan

Dari segi pengendalian, Perseroan dan SBA memiliki Pemegang Saham Pengendali yang sama yaitu Keluarga Jiaravanon.

5. Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukannya Transaksi

Sebagai salah satu kegiatan usaha yang dijalankan oleh Perseroan, bisnis makanan olahan menjadi penyumbang penjualan Perseroan yang penting. Bahkan, di masa pandemi Covid-19, penjualan makanan olahan tetap mengalami pertumbuhan sehingga Perseroan akan terus memperkuat lini bisnis ini untuk mengantisipasi peningkatan permintaan di masa depan.

Untuk itu ada dua strategi yang akan dilakukan Perseroan dalam memperkuat lini bisnis makanan olahan yaitu meningkatkan kapasitas produksi dan memperkuat jaringan distribusi. Tujuan dari penguatan jaringan distribusi adalah meningkatkan ketersediaan dan mendekatkan produk makanan olahan Perseroan kepada konsumen akhir.

Salah satu cara memperkuat jaringan distribusi adalah mendirikan *cold storage* dan *dry storage* untuk tempat penyimpanan produk makanan olahan sekaligus sebagai *distribution center*. Dengan adanya *cold storage* dan *dry storage* tersebut, Perseroan dapat meningkatkan kapasitas penyimpanan produk makanan olahan dengan tidak mengurangi kualitas dari produk tersebut dan kecepatan distribusi kepada toko retail, termasuk Prima Freshmart, toko retail yang dimiliki oleh Perusahaan Terkendali dari Perseroan.

Perseroan memiliki rencana untuk membangun *cold storage* dan *dry storage* di atas Obyek Transaksi karena lokasi yang strategis dan terletak di dalam Kawasan Industri yang telah memiliki infrastruktur lengkap.

Pertimbangan Perseroan untuk melakukan transaksi dengan pihak Afiliasi yaitu SBA dibandingkan apabila transaksi tersebut dilakukan dengan pihak yang tidak terafiliasi adalah karena lokasi keberadaan dari aset tetap yang akan dibeli yang cukup strategis serta informasi yang cukup dan lengkap atas aset tetap yang ditransaksikan telah tersedia bagi Perseroan.

Sumber dana yang akan digunakan oleh Perseroan untuk melakukan Transaksi adalah sumber dana internal.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI

1. Ringkasan Laporan Penilai Atas Obyek Transaksi

KJPP Toto Suharto dan Rekan sebagai Penilai yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan penilaian atas Obyek Transaksi telah menyampaikan Laporan Penilaian Aset No. 00194/2.0055-00/PI/01/0369/0/V/2021 tertanggal 27 Mei 2021 dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Identitas Pihak

Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk yang beralamat di Jalan Ancol Barat VIII No. 1, Jakarta 14430.

b. Obyek Penilaian

Objek penilaian adalah tanah kosong milik PT Sumber Budi Asih yang terletak di Kawasan Industri Manis, Jalan Manis Raya No. 1, Desa Kadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Dengan data-data tanah yang dinilai sebagai berikut:

- Jenis Kepemilikan : SHGB No. 54 dan SHGB No. 90
- Nama Pemegang Hak terakhir : PT Sumber Budi Asih.
- Luas tanah : SHGB No. 54 seluas 52.695 m² dan SHGB No. 90 seluas 6.795 m², dengan total luas 59.490 m²
- Peruntukkan : Kawasan Industri

c. Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar yang akan dipergunakan untuk tujuan Jual – Beli dari sisi pembeli.

Laporan hasil penilaian tidak untuk digunakan di luar konteks atau tujuan yang dimaksudkan. Penilai tidak bertanggung jawab apabila Laporan Penilaian digunakan selain dari tujuan yang telah disebutkan di atas.

c. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Penilaian dan Laporan Penilaian ini bergantung kepada Syarat Pembatas sebagai berikut:

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya Pandemi wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
3. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.

4. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
5. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
6. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
7. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
8. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
9. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan-pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.
10. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan Pemberi Tugas / pengguna laporan. Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data dari sertifikat & gambar bangunan yang diterima dari Pemberi Tugas / pengguna laporan.
11. Apabila terdapat suatu tuntutan dan/atau gugatan sehubungan dengan aset yang sedang dinilai oleh Penilai, maka tuntutan dan/atau gugatan tersebut dapat diabaikan dan Penilai menganggap aset tersebut dalam keadaan bebas, tidak digadaikan dan/atau dijaminkan dan/atau tidak ada tuntutan maupun gugatan dan saat ini Penilai mengasumsikan aset berada dalam kepemilikan yang sah dan/atau dalam pengawasan dan tanggung jawab dari pemilik aset tersebut.
12. Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan dalam hubungan dan berkaitan dengan tugas penilaian ini, dapat memberikan keterangan kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dan/atau pengguna jasa dan/atau memberikan kesaksian pada suatu sidang pengadilan maupun badan pemerintah lainnya yang berkenaan dengan aset yang dinilai, dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan (komitmen) dari pihak Pemberi Tugas dan segala beban biaya yang timbul menjadi beban dan tanggung jawab dari Pemberi Tugas.
13. Laporan Penilaian ini, TIDAK diperkenankan untuk disebarluaskan kepada publik maupun pihak lain, baik untuk sebagian maupun untuk keseluruhan, atas opini nilai yang terdapat di dalamnya termasuk isi pernyataan maupun seluruh isi dari laporan penilaian ini, termasuk nama dan afiliasi tenaga ahli dari Penilai yang terdapat dalam laporan penilaian ini, dan tidak diperbolehkan dipergunakan sebagai referensi bagi pihak lain yang tidak ada kaitannya dengan Pemberi Tugas, tanpa seizin maupun sepengetahuan Penilai (SPI 103 butir 5.3.a.12)

14. Laporan Penilaian ini dianggap tidak sah dan tidak berlaku, apabila tidak tertera cap basah/timbul (seal) Kantor Jasa Penilai Publik Toto Suharto & Rekan serta tandatangan dari Pimpinan Rekan dan/atau Rekan yang memiliki izin Penilai Publik.
15. Kami menegaskan bahwa laporan penilaian ini bersifat rahasia kepada perusahaan sesuai dengan keperluan yang tertulis. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak ketiga, dan baik sebagian maupun keseluruhan laporan atau rujukan terhadap laporan ini tidak dibenarkan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari kami untuk format maupun konteks dimana akan dimunculkan.

d. Pendekatan dan Metode Penilaian

Dalam penilaian ini, kami mempertimbangkan Pendekatan Pasar dengan Metode Perbandingan Data Pasar sebagai pendekatan dan metode penilaian yang paling sesuai untuk digunakan, mengingat kondisi berikut:

Pendekatan	Alasan Penggunaan	Metode
Pasar	Tersedianya data pasar yang memadai, sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian	Perbandingan Data Pasar
Pendapatan	Tidak digunakan karena tidak adanya data arus pendapatan aktual maupun proxy yang dapat diidentifikasi yang didapatkan dari pemilik	-
Biaya	Tidak digunakan karena tersedianya data pasar yang memadai, sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian	-

f. Kesimpulan Nilai

Dengan menggunakan cara-cara penilaian yang lazim, serta memperhatikan semua keterangan, faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar dari properti tersebut pada tanggal 31 Desember 2020, adalah sebesar Rp172.521.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Dua Miliar Lima Ratus Dua Puluh Satu Juta Rupiah).

Nilai tersebut di atas menggambarkan opini Nilai Pasar properti a.n. PT Sumber Budi Asih dengan tujuan untuk Jual - Beli kepada PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk.

2. Ringkasan Laporan Penilai Atas Kewajaran Transaksi

KJPP Toto Suharto dan Rekan sebagai Penilai yang ditunjuk oleh Perseroan untuk melakukan penilaian atas Obyek Transaksi telah menyampaikan Laporan Pendapat Kewajaran No.00248/2.0055-00/BS/05/0060/0/VII/2021, tanggal 22 Juli 2021 dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Identitas Pihak

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi yaitu:

- PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk (“Perseroan”) sebagai pihak yang akan membeli dan menerima pengalihan penguasaan aset milik PT Sumber Budi Asih.
- PT Sumber Budi Asih (“SBA”) sebagai pihak yang memiliki aset tetap yang akan dijual dan dialihkan kepada PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk.

b. Obyek Penilaian

Adapun obyek Rencana Transaksi adalah aset tetap berupa:

1. Tanah seluas 52.695 m², sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.54 tanggal 25 April 2002 yang berlaku sampai dengan tanggal 29 April 2022 yang terletak di Kawasan Industri Manis, Jalan Manis Raya No.1, Desa Dadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten.
 2. Tanah seluas 6.795 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.90 tanggal 17 Juli 2002 yang berlaku sampai dengan 2 Juli 2032, yang terletak di Kawasan Industri Manis, Jalan Manis Raya No.1, Desa Manis Jaya, Kecamatan Jatiuwung, Kotamadya Tangerang, Propinsi Banten.
- c. Tujuan Penilaian
- Laporan Pendapat Kewajaran ini bertujuan untuk mengkaji kewajaran atas Rencana Transaksi, berhubungan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan.
- d. Asumsi dan Kondisi Pembatas
- Dalam penyusunan pendapat independen ini, kami menggunakan beberapa asumsi, antara lain:
1. Kami mengasumsikan bahwa tanggal penerbitan pendapat ini sampai dengan Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
 2. Kami berasumsi bahwa Perseroan memenuhi semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
 3. Kami berasumsi bahwa legalitas yang dimiliki oleh Perseroan tidak ada masalah baik secara hukum atau masalah lainnya baik sebelum maupun setelah Rencana Transaksi.
 4. Kami berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 5. Pendapat ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan bahwa penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat tersebut. Penyusunan pendapat ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
 6. Lingkup dari kajian yang kami lakukan terbatas kepada rencana jual beli dan pengalihan penguasaan aset tetap berupa tanah yang akan dibeli dan dialihkan dari SBA yang merupakan transaksi afiliasi.
 7. Semua data dan informasi yang kami terima dalam penugasan ini, yang berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan merupakan data dan informasi yang mendukung Rencana Transaksi Perseroan, kami terima dan kami anggap benar.
 8. Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
 9. Kami bertanggung jawab atas laporan Pendapat Kewajaran dan opini atau kesimpulan akhir.
 10. Kami tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari Perseroan yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan kami, yang tidak dan / atau belum kami terima dari Perseroan.
 11. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

12. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran nilai yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai dengan yang tercantum pada surat penawaran Nomor : M.FO. 21.00.0002, tanggal 4 Mei 2021.
 13. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat non-disclaimer opinion.
 14. Proyeksi keuangan yang digunakan dibuat oleh manajemen Perseroan dan telah kami sesuaikan.
 15. Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.
 16. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- e. Pendekatan dan Metode Penilaian
- Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Transaksi, kami melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:
1. Analisis rencana transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat rencana transaksi, analisis perjanjian pengikatan dan persyaratan dalam rencana transaksi, analisis manfaat dan risiko rencana transaksi.
 2. Analisis kualitatif atas rencana transaksi yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usahanya, analisis industri, analisis operasional dan prospek Perseroan, analisis alasan dilakukannya rencana transaksi, keuntungan dan kerugian rencana transaksi.
 3. Analisis kuantitatif atas rencana transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal Perseroan, analisis arus kas, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan, analisis laporan keuangan Perseroan sebelum dan setelah rencana transaksi serta analisis nilai tambah.
 4. Analisis atas kewajaran nilai rencana transaksi.

f. Pendapat Kewajaran Atas Transaksi

- Berdasarkan riwayat singkat pihak-pihak yang bertransaksi, diketahui bahwa Rencana Transaksi merupakan transaksi terafiliasi, dimana Perseroan dan SBA memiliki pemegang saham pengendali yang sama yaitu Keluarga Jiaravanon.
- Berdasarkan ringkasan draft perjanjian dan persyaratan Pengikatan Jual Beli, tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada rencana transaksi adalah wajar.
- Manfaat rencana transaksi yaitu salah satu kegiatan usaha Perseroan adalah bisnis makanan olahan yang menjadi penyumbang penjualan Perseroan yang penting. Dengan membeli dan mengambil alih aset tetap berupa tanah milik SBA maka Perseroan dapat meningkatkan kapasitas penyimpanan produk makanan olahan dengan tidak mengurangi kualitas dari produk tersebut dan kecepatan distribusi kepada toko retail. Risiko rencana transaksi yaitu risiko bertambahnya beban pajak bumi dan bangunan dikemudian hari dengan adanya rencana transaksi ini.
- Berdasarkan gambaran industri di atas diketahui bahwa industri ternak unggas yang menyokong industri produk makanan olahan di Indonesia khususnya dari unggas masih memiliki prospek kedepannya. Dengan demikian keputusan Perseroan untuk membeli dan menerima pengalihan aset tetap berupa tanah yang rencana akan digunakan pembangunan cold storage, dengan tujuan penguatan jaringan distribusi serta meningkatkan ketersediaan makanan olahan yang merupakan produk dari Perseroan dengan melakukan ekspansi di lokasi tersebut adalah wajar.
- Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, alasan Perseroan melakukan rencana transaksi dengan pihak afiliasi yaitu lokasi keberadaan dari aset tetap yang akan dijual dan dialihkan yang cukup strategis serta informasi yang cukup dan lengkap atas aset tetap yang ditransaksikan telah tersedia bagi Perseroan, adalah wajar.

- Keuntungan rencana transaksi yaitu Perseroan dapat memperbesar potensi bisnis dalam bidang industry pengolahan unggas dalam kaitan peningkatan kapasitas penyimpanan/storage dimasa mendatang. Kerugian Rencana Transaksi yaitu terdapat biaya-biaya yang muncul akibat rencana transaksi ini, yang tidak terbatas pada biaya Lembaga penunjang, seperti Penilaian Aset. Penambahan biaya-biaya yang muncul antara lain biaya penilaian objek transaksi, biaya-biaya terkait profesi penilai serta kewajiban-kewajiban yang lain yang dapat muncul dikemudian hari.
- Berdasarkan kinerja historikal keuangan Perseroan diketahui bahwa salah satu usaha Perseroan yaitu makanan olahan khususnya dari ungas mampu menghasilkan laba, maka rencana Perseroan membeli dan mengambil alih aset tetap berupa tanah dan sarana pelengkap milik SBA dan rencana akan digunakan pembagunan cold storage untuk memperkuat jaringan distribusi serta meningkatkan ketersediaan makanan olahan diharapkan akan memberikan keuntungan kepada Perseroan adalah wajar.
- Berdasarkan analisis rasio, rencana transaksi memberikan pengaruh yang baik terhadap keuangan Perseroan, sehingga rencana transaksi dianggap wajar
- Dengan melakukan rencana transaksi diperkirakan memberikan nilai tambah kepada Perseroan berupa perolehan laba bersih rata-rata sebesar Rp 1.509.948.000,00 per tahun selama masa proyeksi, atau lebih besar 9,10% dibandingkan tanpa Rencana Transaksi.
- Berdasarkan perbandingan nilai rencana transaksi sebesar Rp 183.229.200.000,00 dengan nilai pasar aset sebesar Rp 172.521.000.000,00 terdapat selisih sebesar 6,21% atau dibawah 7,5%, maka harga yang ditetapkan adalah wajar.

g. Kesimpulan Penilai

Berdasarkan analisa kualitatif dan kuantitatif tersebut diatas, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi adalah WAJAR.

INFORMASI TAMBAHAN

Apabila pemegang saham masih memerlukan informasi tambahan mengenai hal-hal yang tercantum dalam informasi ini, dapat menghubungi:

PT CHAROEN POKPHAND INDONESIA Tbk

Jl. Ancol VIII/1, JAKARTA 14430

Telepon (021) 6919999; Faksimili (021) 6907324

email: investor.relations@cp.co.id