

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk, berupa pembelian aset tetap milik Hadi Gunawan Tjoe, Presiden Komisaris Perseroan ("Transaksi").

Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 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 10 Mei 2023.

URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

1. Tanggal dan Obyek Transaksi

Pada tanggal 8 Mei 2023, Perseroan, telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Hadi Gunawan Tjoe, Presiden Komisaris Perseroan, untuk melakukan pembelian obyek Transaksi. Adapun obyek Transaksi adalah aset tetap berupa tanah dengan total luas 82.922 m² sebagaimana dimaksud dalam: (1) Sertifikat Hak Milik No. 83 tanggal 28 Juli 1994 seluas 68.210 m²; (2) Sertifikat Hak Milik No. 643 tanggal 20 Maret 2009 seluas 281 m²; (3) Sertifikat Hak Milik No. 689 tanggal 8 Juni 2012 seluas 944 m²; (4) Sertifikat Hak Milik No. 690 tanggal 18 Juni 2012 seluas 3.348 m²; (5) Sertifikat Hak Milik No. 986 tanggal 29 Desember 2021 seluas 4.370 m²; (6) Sertifikat Hak Milik No. 987 tanggal 2 Maret 2022 seluas 2.000 m²; (7) Sertifikat Hak Milik No. 988 tanggal 29 Desember 2021 seluas 2.060 m²; (8) Sertifikat Hak Milik No. 1002 tanggal 7 Desember 2021 seluas 124 m²; (9) Sertifikat Hak Milik No. 1003 tanggal 6 Desember 2021 seluas 1.392 m²; dan (10) Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Bojongkembar No. 595.3/185/DS/X/2019 tanggal 3 Oktober 2019 seluas 193 m², semuanya terletak di Desa Bojongkembar, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat ("Obyek Transaksi").

2. Nilai Transaksi

Nilai Transaksi adalah Rp45.607.100.000 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 Rp45.607 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 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Sungkoro & Surja dengan pendapat wajar tanpa pengecualian yaitu Rp5.265.443 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 telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H. No. 65 tanggal 26 Juli 2021. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Keputusan No. AHU-0045644.AH.01.02.TAHUN 2021 tanggal 25 Agustus 2021.

Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha Perseroan sesuai Anggaran Dasar adalah: Pembibitan Ayam Ras; Kegiatan Rumah Potong dan Pengepakan Daging Bukan Unggas; Kegiatan Rumah Potong dan Pengepakan Daging Unggas; Industri Pengolahan dan Pengawetan Produk Daging dan Daging Unggas; Industri Pembekuan Buah-Buahan dan Sayuran; Industri Tepung Campuran dan Adonan Tepung; Industri Makanan dan Masakan Olahan; Industri Bumbu Masak dan Penyedap Masakan; Industri Ransum Makanan Hewan; Industri Produk Farmasi untuk Hewan; Industri Barang Dari Plastik Untuk Pengemasan; Industri Perlengkapan dan Peralatan Rumah Tangga (Tidak Termasuk Furnitur); Perdagangan Besar Binatang Hidup; Perdagangan Besar Daging Ayam dan Daging Ayam Olahan; Pergudangan dan Penyimpanan; Aktivitas Cold Storage; Budidaya Ayam Ras Pedaging; Industri Pengeringan Buah-Buahan dan Sayuran; Industri penggilingan dan pembersihan jagung; Industri Minuman Ringan; Industri Air Kemasan; Industri Minuman Lainnya; Industri Bahan Farmasi Untuk Hewan; Perdagangan Besar Daging Sapi dan Daging Sapi Olahan; Perdagangan Besar Daging Ayam dan Daging Ayam Olahan; Perdagangan Besar Daging dan Daging Olahan Lainnya; Perdagangan Besar Hasil Olahan Perikanan; Perdagangan Besar Telur dan Hasil Olahan Telur; Perdagangan Besar Makanan dan Minuman Lainnya.

Susunan Pemegang Saham

Berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan, pemegang saham Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 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.

Hadi Gunawan Tjoe

Hadi Gunawan Tjoe adalah Presiden Komisaris Perseroan yang diangkat pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 23 Mei 2018, yang hasilnya diaktaskan dengan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H. No. 70 tanggal 23 Mei 2018.

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

Dari segi pengurusan, Hadi Gunawan Tjoe adalah Presiden Komisaris Perseroan.

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 peningkatan kapasitas produksi adalah untuk mengantisipasi pertumbuhan permintaan atas makanan olahan seiring dengan meningkatnya pendapatan masyarakat. Salah satu cara meningkatkan kapasitas produksi adalah dengan mendirikan fasilitas pengolahan daging ayam di daerah yang memiliki banyak peternakan ayam pedaging.

Perseroan memiliki rencana untuk membangun fasilitas pengolahan daging ayam di atas Obyek Transaksi karena lokasi yang strategis dan terletak di daerah yang memiliki banyak peternakan ayam baik peternak mandiri maupun peternak plasma yang bergabung dalam skema kemitraan. Dengan demikian, pasokan ayam pedaging di daerah tersebut cukup banyak untuk memenuhi kebutuhan bahan baku fasilitas pengolahan daging ayam yang akan dibangun.

Pertimbangan Perseroan untuk melakukan transaksi dengan pihak Afiliasi yaitu Hadi Gunawan Tjoe 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.

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. 00095/2.0055-00/PI/05/0369/0/III/2023 tertanggal 20 Maret 2023 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, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, 14430.

b. Obyek Penilaian

Objek penilaian adalah Tanah Kosong milik Hadi Gunawan, Hadi Gunawan Tjoe dan Didi Iding, Enah, Lina Marlina, Alm Nar'in, Alm Mamah., yang terletak di Jalan Pelabuhan II Kp. Gunung Gadung RT001/RW004, Desa Bojongkembar, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat.

Dengan data-data tanah yang dinilai sebagai berikut:

Sertifikat / Legalitas	No.	Tanggal	Pemegang Hak	Gambar Situasi / Surat Ukur		Luas (m ²)
		Penerbitan		Nomor	Tanggal	
Sertifikat Hak Milik	83	28 Juli 1994	HADI GUNAWAN	1543/1994	03 Juni 1994	68.210,00
Sertifikat Hak Milik	643	20 Maret 2009	HADI GUNAWAN	9/BOJONGKEMBAR/2009	18 Desember 2008	281,00
Sertifikat Hak Milik	689	08 Juni 2012	HADI GUNAWAN TJOE	28/BOJONGKEMBAR/2008	10 Mei 2012	944,00
Sertifikat Hak Milik	690	18 Juni 2012	HADI GUNAWAN TJOE	29/BOJONGKEMBAR/2008	10 Mei 2012	3.348,00
Sertifikat Hak Milik	986	29 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	632/bOJONGKEMBAR/2020	14 September 2020	4.370,00
Sertifikat Hak Milik	987	02 Maret 2022	HADI GUNAWAN TJOE	633/bOJONGKEMBAR/2020	24 Februari 2020	2.000,00
Sertifikat Hak Milik	988	29 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	634/bOJONGKEMBAR/2020	14 September 2020	2.060,00
Sertifikat Hak Milik	1002	07 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	590/bOJONGKEMBAR/2020	27 Agustus 2020	124,00
Sertifikat Hak Milik	1003	06 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	591/bOJONGKEMBAR/2020	26 Agustus 2020	1.392,00
Akta Jual Beli	517/2018	06 November 2018	HADI GUNAWAN TJOE	-	-	193,00
Jumlah Luas Keseluruhan						82.922,00

- Peruntukan : Kawasan Peruntukan Pertanian Lahan Basah

Catatan :

Berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Bojongkembar No. 595.3/185/DS/X/2019, tanggal 03 Oktober 2019, Bawa Pemegang Hak AJB 517/2018 tanggal 06 November 2018, dari yang sebelumnya Didi Iding, Enah, Lina Marlina, Alm Nar'in, Alm Mamah sudah berubah menjadi atas nama Hadi Gunawan Tjoe.

c. Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah untuk memberikan pendapat mengenai Nilai Pasar yang akan dipergunakan untuk tujuan Jual-beli untuk kepentingan 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.

d. 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.

e. 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 2022, adalah sebesar Rp44.114.500.000,00 (empat puluh empat miliar seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah).

Nilai tersebut di atas menggambarkan opini Nilai Pasar properti 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. 00178/2.0055-00/BS/05/0060/0/V/2023, tanggal 4 Mei 2023 dengan ringkasan sebagai berikut :

a. Identifikasi Pihak-Pihak yang Terlibat Rencana Transaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi yaitu :

1. PT Charoen Pokphand Indonesia Tbk sebagai pihak yang akan membeli dan menerima pengalihan penguasaan aset milik Afiliasi.
2. Afiliasi adalah pemilik aset berupa 10 (sepuluh) bidang tanah yang terletak di Jalan Pelabuhan II, Kp. Gunung Gadung, Desa Bojongkembar, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat.

b. Objek Rencana Transaksi

Adapun objek Rencana Transaksi adalah 10 (sepuluh) bidang tanah seluas 82.922 meter persegi yang terletak di Jalan Pelabuhan II, Kp. Gunung Gadung, Desa Bojongkembar, Kecamatan Cikembar, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat.

Sertifikat / Legalitas	No.	Tanggal	Pemegang Hak	Gambar Situasi / Surat Ukur		Luas (m ²)
		Penerbitan		Nomor	Tanggal	
Sertifikat Hak Milik	83	28 Juli 1994	HADI GUNAWAN	1543/1994	03 Juni 1994	68.210,00
Sertifikat Hak Milik	643	20 Maret 2009	HADI GUNAWAN	9/BOJONGKEMBAR/2009	18 Desember 2008	281,00
Sertifikat Hak Milik	689	08 Juni 2012	HADI GUNAWAN TJOE	28/BOJONGKEMBAR/2008	10 Mei 2012	944,00
Sertifikat Hak Milik	690	18 Juni 2012	HADI GUNAWAN TJOE	29/BOJONGKEMBAR/2008	10 Mei 2012	3.348,00
Sertifikat Hak Milik	986	29 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	632/bOJONGKEMBAR/2020	14 September 2020	4.370,00
Sertifikat Hak Milik	987	02 Maret 2022	HADI GUNAWAN TJOE	633/bOJONGKEMBAR/2020	24 Februari 2020	2.000,00
Sertifikat Hak Milik	988	29 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	634/bOJONGKEMBAR/2020	14 September 2020	2.060,00
Sertifikat Hak Milik	1002	07 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	590/bOJONGKEMBAR/2020	27 Agustus 2020	124,00
Sertifikat Hak Milik	1003	06 Desember 2021	HADI GUNAWAN TJOE	591/bOJONGKEMBAR/2020	26 Agustus 2020	1.392,00
Akta Jual Beli	517/2018	06 November 2018	HADI GUNAWAN TJOE	-	-	193,00
Jumlah Luas Keseluruhan						82.922,00

c. Maksud dan Tujuan

Laporan ini bertujuan untuk memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi jual beli aset berupa 10 (sepuluh) bidang tanah seluas 82.922 meter persegi milik Hadi Gunawan Tjoe kepada Perseroan serta dalam rangka memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

d. Asumsi–Asumsi Penting dan Independensi Penilaian

Dalam penyusunan pendapat independen ini, kami menggunakan beberapa asumsi, antara lain:

1. Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*
2. KJPP TnR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP TnR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. KJPP TnR menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan untuk pencapaiannya (*fiduciary duty*)
5. KJPP TnR bertanggung jawab atas pelaksanaan Penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
6. KJPP TnR menghasilkan Laporan Penilaian Bisnis yang terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
7. KJPP TnR bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Bisnis dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.

8. KJPP TnR telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
 9. KJPP TnR mengasumsikan bahwa sejak Rencana Transaksi hingga penerbitan pendapat kewajaran ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap Rencana Transaksi.
 10. KJPP TnR berasumsi bahwa Perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional Perseroan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
 11. KJPP TnR berasumsi bahwa legalitas yang dimiliki oleh Perseroan tidak ada masalah baik secara hukum atau masalah lainnya baik sebelum maupun setelah Rencana Transaksi.
 12. KJPP TnR berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban yang berkenaan dengan perpajakan, retribusi dan pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 13. KJPP TnR telah memperoleh informasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian yang terkait dengan Rencana Transaksi dari Perseroan.
 14. Laporan disusun hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala resiko yang timbul.
 15. KJPP TnR tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di depan pengadilan atau pejabat pemerintah jika hal tersebut tidak terkait dengan maksud dan tujuan laporan ini serta di luar ruang lingkup dari penugasan.
 16. Jika dikemudian hari Penilai diminta untuk memberikan penjelasan dan pemaparan yang dilakukan diluar wilayah kerja kantor kami maupun kepada pihak selain pemberi tugas dan pengguna jasa maka segala bentuk biaya yang timbul menjadi beban pemberi tugas.
 17. Laporan ini tidak sah apabila tidak dibubuh tanda tangan Pimpinan dan stempel kantor (office seal) dari KJPP TnR.
- e. Metode Analisis Atas Rencana Transaksi
- Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Rencana 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 pihak-pihak yang terlibat dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi.
 3. Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis rasio keuangan, analisis proyeksi keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi, analisis rasio keuangan sebelum dan sesudah rencana transaksi, analisis proforma keuangan sebelum dan sesudah Rencana Transaksi serta analisis nilai tambah.
 4. Analisis atas kewajaran nilai Rencana Transaksi.

f. Pendapat Kewajaran Atas Transaksi

➤ Analisis Rencana Transaksi

- Berdasarkan informasi dari manajemen diketahui bahwa Rencana Transaksi antara Perseroan dengan Hadi Gunawan Tjoe termasuk Transaksi Afiliasi, dimana hubungan afiliasi tersebut adalah Hadi Gunawan Tjoe merupakan presiden komisaris Perseroan.
- Berdasarkan draft Akta Jual Beli dan persyaratan antara Perseroan dengan Hadi Gunawan Tjoe tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Rencana Transaksi adalah wajar.
- Berdasarkan perjanjian dan persyaratan di atas tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Rencana Transaksi adalah wajar.
- Manfaat dengan dilakukan Rencana Transaksi, Perseroan dapat membangun fasilitas pengolahan daging ayam sehingga ayam pedaging yang didapat dari peternak plasma maupun peternak mandiri yang berada di daerah sekitar Obyek Transaksi dapat diolah menjadi produk dengan nilai tambah. Tingkat keuntungan yang didapat dari penjualan daging ayam olahan relatif lebih tinggi daripada penjualan ayam pedaging yang didapat dari peternak plasma.
- Resiko Rencana Transaksi dengan adanya wabah penyakit dapat menyebabkan kematian budidaya unggas dalam jumlah yang besar dan dalam waktu yang singkat. Hal tersebut juga dapat mengurangi permintaan terhadap produk Perseroan, yang pada akhirnya akan mengurangi pendapatan Perseroan. Untuk mengatasinya, Perseroan selalu memberikan konsultasi dan bimbingan kepada para peternak mengenai pentingnya bio-security dan vaksinasi untuk mencegah wabah penyakit seperti flu burung.

➤ Analisis Kualitatif

- Pertimbangan Perseroan untuk melakukan transaksi dengan pihak Afiliasi yaitu Hadi Gunawan Tjoe 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.
- Keuntungan dilakukannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat dapat memperbesar potensi bisnis dalam bidang industri pengolahan unggas dalam kaitan peningkatan kapasitas penyimpanan/storage dimasa mendatang.
- Kerugian dengan dilakukannya rencana transaksi, 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.

➤ Analisis Kuantitatif

- Berdasarkan analisis historikal keuangan Perseroan diketahui bahwa Perseroan memiliki kinerja yang cukup baik. Dengan demikian rencana Perseroan melakukan Rencana Transaksi untuk memperkuat posisi keuangan dan meningkatkan daya saing adalah wajar.
- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan, diperkirakan akan mengalami peningkatan penjualan, laba kotor dan laba usaha, dengan demikian Perseroan melakukan Rencana Transaksi adalah wajar.

- Adapun dampak dari rencana transaksi yaitu, rata rata Net Profit Margin (NPM) menurun dari 6,02% menjadi 6,00%. Sedangkan rata rata Return on Equity tidak mengalami perubahan yaitu sebesar 12,40%. Sementara itu dampak terhadap peningkatan rata-rata Return on Asset Perseroan menjadi menurun dari 9,05% menjadi 9,04%.
- Dampak keuangan dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan secara konsolidasi dari posisi keuangan proforma adalah dari sisi total aset Perseroan terdapat penurunan jumlah aset lancar sebesar Rp47,88 miliar. Penurunan tersebut sebagai akibat adanya penurunan kas dan setara kas yang digunakan untuk membeli aset atas Rencana Transaksi. Sedangkan aset tidak lancar terjadi kenaikan sebesar Rp47,88 miliar sebagai akibat adanya penambahan aset tetap atas Rencana Transaksi. Sehingga pada proforma total aset tidak berpengaruh karena rencana transaksi tersebut saling mengeliminasi antara pengurangan aset tidak lancar dan penambahan aset tidak lancar. Proforma liabilitas dan ekuitas Perseroan tidak mengalami perubahan.
- Berdasarkan proforma laba rugi Perseroan diatas tidak terdapat penyesuaian antara sebelum dan setelah rencana transaksi, sehingga proforma laba rugi tetap sama dan tidak ada efek dari pembelian aset tersebut.
- Berdasarkan analisis inkremental, terdapat perbedaan proyeksi posisi keuangan Perseroan antara sebelum dan sesudah dilaksanakannya rencana transaksi. Adanya pembelian aset tetap dapat menambah total aset Perseroan rata-rata CAGR sebesar 0,005% selama tahun 2023 sampai dengan 2027. Proyeksi total liabilitas berkurang rata -rata CAGR sebesar 0,015% selama masa proyeksi dan total ekuitas mengalami kenaikan rata-rata CAGR sebesar 0,002% selama masa proyeksi.
- Berdasarkan analisis inkremental proyeksi laba rugi pendapatan Perseroan mengalami perubahan antara sebelum dan sesudah rencana transaksi. Proyeksi penjualan Perseroan mengalami kenaikan rata -rata sebesar Rp111,61 miliar selama periode 2023 sampai dengan tahun 2027. Beban pokok penjualan juga mengalami peningkatan antara sebelum dan sesudah rencana transaksi sebesar Rp95,95 miliar. Sedangkan pada laba usaha mengalami peningkatan rata-rata sebesar Rp4,65 miliar selama tahun 2023 sampai dengan 2027. Namun pada laba bersih mengalami penurunan antara sebelum dan setelah rencana transaksi rata-rata sebesar Rp2,36 miliar selama masa proyeksi.
- Berdasarkan analisis incremental arus kas terdapat perbedaan cukup signifikan arus kas Perseroan antara sebelum dan sesudah dilaksanakannya transaksi yaitu pada arus kas aktivitas operasi, investasi dan pendanaan selama masa proyeksi tahun 2023 sampai 2027.
- Berdasarkan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.04/2020 Pasal 48 butir (b) "Batas atas dan batas bawah pada kisaran Nilai, tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima perseratus) dari Nilai yang dijadikan acuan". Berdasarkan perbandingan di atas, selisih antara Nilai Transaksi aset 3,38% diatas dari Nilai Pasar namun tidak lebih dari deviasi 7,5%.

g. Kesimpulan Penilai

Berdasarkan analisa 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