

No : 062/DIR/CINT/X/16

Cimahi, 20 Oktober 2016

Kepada Yth.

Kepala Eksekutif Pengawas Pasar Modal
Otoritas Jasa Keuangan
Gedung Sumitro Djojohadikusumo
Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4
Jakarta 10710

Perihal : Keterbukaan Informasi atas Transaksi Afiliasi

Dengan hormat,

Merujuk kepada Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1, lampiran Ketua Bapepam dan LK nomor Kep-412/BL/2009 tanggal 25 Nopember 2009 tentang afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi tertentu, khususnya pasal 2 huruf (a). Bersama surat ini PT Chitose Internasional Tbk ("Perseroan"), berkedudukan di Cimahi bermaksud menyampaikan keterbukaan informasi atas transaksi afiliasi sebagai berikut :

Pendahuluan :

Informasi dalam keterbukaan informasi ini dibuat dalam rangka pemenuhan kewajiban Perseroan untuk mengumumkan keterbukaan informasi atas transaksi yang merupakan transaksi afiliasi, yaitu : "Pembelian 2 bidang tanah dan bangunan yang terletak di kompleks Pergudangan Bandara Mas blok A.2/1 seluas total 745m2 oleh PT. Trisula International Tbk sebagai penjual dengan Perseroan sebagai pembeli".

Transaksi tersebut telah dilakukan pada tanggal 27 Mei 2016. Perseroan telah mengumumkan rencana transaksi ini dalam agenda ke-5 pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) Tahun Buku 2015 yang diadakan pada tanggal 18 April 2016. Pembelian 2 bidang tanah dan bangunan tersebut dilaksanakan dengan Akta Jual Beli Nomor 42/2016 dan 43/2016, keduanya tertanggal 27 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Makmun SH, MKn, Notaris di Kota Tangerang.

1. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

Objek Transaksi

Objek transaksi afiliasi ini adalah 2 bidang tanah dan bangunan dengan perincian sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan no 641/Kelurahan Selapanjang Jaya seluas 620 m2 tercatat atas nama PT Trisula International Tbk
- Sertifikat Hak Guna Bangunan no 670/Kelurahan Selapanjang Jaya seluas 125 m2 tercatat atas nama PT Trisula International Tbk

Selanjutnya disebut sebagai "Tanah dan Bangunan"



Nilai Transaksi Afiliasi

Nilai transaksi Tanah dan Bangunan tersebut disepakati sebesar Rp. 7.170.000.000,- (tujuh miliar seratus tujuh puluh juta rupiah).

Para Pihak Yang Melakukan Transaksi dan Hubungan Dengan Perusahaan

- Penjual : PT Trisula International Tbk, sebuah perusahaan yang berkedudukan di Jakarta Barat ("TRIS")
- Pembeli : PT Chitose Internasional Tbk, sebuah perusahaan yang berkedudukan di Cimahi

Bawa terdapat hubungan afiliasi antara Penjual dan Pembeli dalam hal :

a. Persamaan dalam Struktur Kepengurusan

Bapak Dedie Suherlan yang merupakan Direktur Utama Perseroan, saat ini juga menjabat sebagai Komisaris Utama TRIS

b. Hubungan Kepemilikan

TRIS dan Perseroan memiliki *Ultimate Shareholders* (Pemegang Saham Pengendali Terakhir / PSPT) yang sama, yaitu Dedie Suherlan dan Kiky Suherlan

2. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Maulana, Andesta dan Rekan selanjutnya disebut "MADR" sebagai penilai independen untuk memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi. Penilai independen menyatakan tidak mempunyai afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal.

Berikut adalah ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran Rencana Transaksi Pembelian Aset Tetap Berupa Tanah dan Bangunan Milik PT Trisula International Tbk kepada Perseroan file no : 195/LP/IV/2016

Pihak-Pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi adalah TRIS dan Perseroan, dimana TRIS selaku penjual dan Perseroan selaku pembeli

Objek Penilaian

Objek Penilaian adalah rencana transaksi pembelian asset tetap milik TRIS yaitu berupa :

Sebidang tanah SHGB No. 641 seluas 620m² dan SHGB No. 670 seluas 125 m² berikut bangunan gudang serta sarana pelengkap diatasnya yang terletak di Jalan Marsekal Surya Dharma, Pergudangan Bandara Mas Blok A2 No. 1, Kelurahan Selapanjang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Propinsi Banten. Dengan demikian luas tanah seluruhnya adalah 745 m² dengan bangunan dan sarana pelengkap diatasnya yang akan dijual kepada perseroan dengan harga Rp. 7.170.000.000,- sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan antara TRIS dan perseroan tanggal 11 Februari 2016



Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud penilaian adalah memberikan pendapat kewajaran atas rencana transaksi untuk tujuan pelaksanaan rencana transaksi

Asumsi dan Kondisi Pembatas

- Pendapat kewajaran ini disusun sesuai sesuai dengan ketentuan didalam Standar Penilaian Indonesia (SPI), Kode Etik Penilai (KEPI) dan Peraturan Bapepam & LK/OJK No. VIII.C3 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal
- Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran disusun berdasarkan pada informasi dan data sesuai dengan aslinya yang diberikan oleh manajemen perseroan baik lisan maupun tulisan sebagai bahan pertimbangan

Pendekatan dan Metode

Pendapat kewajaran diberikan setelah dilakukan analisis atas :

- Nilai dari Objek yang ditransaksikan
- Dampak keuangan dari rencana transaksi terhadap kepentingan perusahaan dan pemegang saham
- Perimbangan bisnis dari manajemen terkait dengan rencana transaksi terhadap kepentingan pemegang saham

Dalam melakukan analisis tersebut diatas, maka dilakukan analisis sebagai berikut :

a. Analisis Operasional dan Prospek Usaha	d. Analisa Industri
b. Analisis manfaat dan Resiko Transaksi	e. Analisa Kuantitatif
c. Analisis Dampak Likuiditas Perseroan	

Kesimpulan

A. Analisis Operasional dan Prospek Usaha

Prospek usaha industri perabot rumah tangga dan rumah sakit saat ini ,masih memiliki prospek pengembangan, hal tersebut terlihat dari banyaknya dibangun perumahan dan pelaku bisnis dalam berinvestasi di industri rumah sakit, hal ini menjadikan perseroan memiliki prospek cukup baik dan didukung keunggulan perseroan diantaranya adalah :

- a. Perseroan bekerjasama dengan mitra kerja dari Jepang melalui berbagai penelitian, pengujian dan perbaikan untuk dapat menyajikan produk terbaik yang dihasilkan melalui proses berteknologi tinggi
- b. Perseroan telah memperoleh kepercayaan dari berbagai perusahaan baik dari dalam negeri dan luar negeri
- c. Perseroan telah menjadi ikon kursi lipat yang banyak digunakan di berbagai jenis bidang usaha.



d. Perseroan menghasilkan produk mebel yang lengkap mencakup : perangkat mebel hotel dan restoran, kantor, sekolah dan rumah tinggal, disamping kursi lipat Chitose yang telah melegenda.

Berdasarkan hal tersebut, diharapkan kedepan strategi yang dikembangkan manajemen akan memberikan kontribusi pendapatan yang lebih baik bagi perusahaan.

B. Analisis Manfaat dan Resiko Transaksi

Manfaat dari Transaksi sebagai berikut :

- Dengan melakukan pembelian atas gudang milik TRIS diharapkan Perseroan tidak perlu menyewa gudang untuk penyimpanan hasil produksi dan mempermudah distribusi hasil produksi area Jakarta.
- Perkembangan properti saat ini menunjukkan kenaikan sehingga Rencana Transaksi ini juga akan memberikan *gain* bagi Perseroan dimasa yang akandatang dari selisih harga gudang.
- Manfaat yang akan diperoleh Perseroan dari akuisisi ini akan mempermudah Perseroan untuk mengembangkan usahanya di wilayah Tangerang.

Risiko dari Rencana Transaksi adalah sebagai berikut :

- Resiko sosial, ekonomi, politik di Indonesia yang sewaktu-waktu dapat mempengaruhi pasar properti di Indonesia yang mungkin akan mengakibatkan harga properti turun maka *gain* yang diharapkan Perseroan mungkin tidak terealisasi.
- Perkembangan bisnis mebel yang cukup baik saat ini berpengaruh bagi manajemen Perseroan untuk menambah kapasitas gudang penyimpanan, namun bila suatu saat persaingan pada usaha industri ini menjadi semakin kompetitif, dan penjualan menurun maka gudang ini bisa menjadi asset berlebih bagi perseroan

C. Analisis Dampak Likuiditas pada Keuangan Perseroan

Rencana Perseroan untuk melakukan akuisisi atas gudang milik TRIS yang terletak di Tangerang akan berdampak positif bagi Perseroan, yang tercermin dari *debt to equity ratio* laporan keuangan Perseroan per tanggal 31 Desember 2015 sebesar 20,45 x, setelah rencana transaksi akuisisi gudang milik TRIS terealisasi akan meningkat menjadi 21,58 x, yang artinya bahwa Perseroan dapat memenuhi seluruh kewajiban lancer Perseroan.

D. Analisa Industri

1). Pertumbuhan Ekonomi Indonesia	5). Industri Furnitur di Indonesia
2). Perkiraan Kondisi Ekonomi Makro	6). Perkembangan Industri Furnitur di Indonesia
3). Prakiraan Inflasi	7). Prospek Usaha di Perseroan
4). Prospek Perekonomian Indonesia	

E. Analisa Kuantitatif

Analisis Kuantitatif dilakukan dengan melakukan (i) analisis kinerja historis, (ii) analisis kewajaran harga, yaitu dengan menganalisis tingkat suku bunga pinjaman dan (iii) analisis uji nilai tambah, yaitu dengan menganalisis kelayakan Rencana Pembelian Gudang, menganalisis kinerja keuangan Perseroan atas Rencana Transaksi serta analisis dampak Rencana Transaksi terhadap laporan keuangan Perseroan dengan dan tanpa dilakukannya Rencana Transaksi.



a. Analisa Kerja Historis

Analisis kinerja historis Perseroan didasarkan pada laporan keuangan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2011-2015 yang disampaikan manajemen perseroan dari hasil audit oleh Laporan Keuangan Perseroan/CINT untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2010 oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Dra Yati Ruhiyati, 31 Desember 2011 dan 2012 oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Anwar dan rekan, 31 Desember 2013 dan 2014 oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Koesbandijah, Beddy Syamsi, Setiasih, 31 Desember 2015 oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Gideon Ali dan rekan disajikan dengan pendapat wajar, dalam semua hal yang material

Total aset tahun 2012 mengalami peningkatan sebesar 18% dibanding tahun sebelumnya, kemudian pada tahun 2013 mengalami peningkatan sebesar 120,40%, pada tahun 2014 meningkat sebesar 38,86% dari tahun sebelumnya dan ditahun 2015 meningkat sebesar 4,85%. Peningkatan ini disebabkan oleh kenaikan asset tetap setelah dilakukan revaluasi. Peningkatan juga terjadi pada persediaan dimana pada tahun 2013 naik sebesar 149% dari tahun sebelumnya yang diakibatkan oleh meningkatnya persediaan barang jadi. Total liabilitas pada tahun 2013 meningkat sebesar 61,74% dari tahun sebelumnya dikarenakan utang yang diperoleh dari PT. Bamk Resona Perdania dan Utang Usaha pada tahun 2014 karena utang usaha impor meningkat sebesar 44% dari tahun sebelumnya.

REALISASI RUGI LABA

Penjualan bersih selama periode 2011-2015 secara rata-rata mengalami peningkatan sebesar 5,82% secara rata-rata per tahun, peningkatan penjualan terbesar pada tahun 2013 sebesar 13,66%. Beban penjualan dan distribusi mengalami peningkatan sebesar 11,13% secara rata-rata pertahun, peningkatan terbesar terjadi pada tahun 2013 sebesar 45% dan tahun 2014 sebesar 39%. Beban umum dan administrasi mengalami peningkatan sebesar 28,94% secara rata-rata pertahun, peningkatan terbesar terjadi pada tahun 2013 sebesar 46% dan tahun 2014 sebesar 39%. Pada tahun 2014 terdapat pendapatan komprehensif yang didapat dari surplus revaluasi aset tetap-bersih.

REALISASI RASIO KEUANGAN :

Rasio Profitabilitas

Rasio profitabilitas menunjukkan operasional kemampuan suatu perusahaan dalam mengelola aset-asetnya dengan tujuan akhir mengoptimalkan pengembalian yang dapat diperoleh para penyedia kapital (*capital providers*). Gross profit margin rata-rata tahun mencapai 28,55%, operating margin mencapai 12,72% dan net profit margin mencapai 10,09%. Dan secara berturut-turut lima tahun terakhir, gross profit margin, operating margin dan net profit margin cenderung mengalami kenaikan. Hal ini sejalan dengan meningkatnya penjualan Perseroan dan beban pokok penjualan juga mengalami kenaikan.

Rasio Likuiditas

Rasio likuiditas menunjukkan kemampuan perusahaan untuk membayar seluruh kewajiban-kewajibannya yang akan jatuh tempo. Perseroan mempunyai Current



Ratiorata-rata pertahun sebesar 2,63x pada periode 2011-2015 dan pada tahun 2015 *Current Ratio* mencapai 3,48x, hal ini menandakan Perseroan mampu membayar kewajiban lancarnya. Sedangkan *Quick Ratio* Perseroan untuk periode 2011-2015 rata-rata per tahun adalah sebesar 1,84x. Pada tahun 2014 *Quick Ratio* Perseroan adalah sebesar 2,17x dan hal ini menandakan Perseroan mempunyai kemampuan yang sangat baik.

Rasio Aktivitas

Rasio aktivitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam mendayagunakan aset-aset yang dimilikinya. Secara rata-rata dapat dilihat bahwa rasio perputaran asset Perseroan selama periode 2011-2015 adalah sebesar 8,64x pertahun untuk *fixed asset* dan 1,44x untuk *Total asset*. Dengan kecenderungan menurun dari 2013 sampai dengan tahun 2015 dikarenakan penjualan yang mengalami peningkatan tidak signifikan sedangkan asset tetap setelah direvaluasi mengalami peningkatan yang signifikan.

Rasio Solvabilitas

Rasio solvabilitas menggambarkan kemampuan perusahaan dalam membayar semua liabilitas (jangka pendek maupun jangka panjang) Perseroan. Rasio rata-rata jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas (*Debt to Equity Ratio / DER*) Selama tahun 2011-2015 DER rata-rata adalah sebesar 46,09% dan menurun pada tahun 2015 menjadi 21,50%. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah utang Perseroan bertambah namun Perseroan kemampuan untuk membayar seluruh kewajibannya. Sedangkan rasio rata-rata jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas Perseroan (*Debtto Total Asset Ratio / DER*) selama tahun 2011-2015 rata-rata adalah 30,06%. Hal ini dapat disimpulkan bahwa Perseroan masih memiliki kemampuan untuk menutupi seluruh liabilitas dengan seluruh ekuitas yang dimiliki.

b. Analisis Kewajaran Harga

Menganalisis kewajaran keseluruhan Rencana Transaksi, kami melakukan pendekatan dan prosedur sebagai berikut:

- Analisis Harga;

Analisis kewajaran dengan membandingkan antara harga pembelian atau akuisisi dengan nilai pasar wajar dari hasil penilaian. Apabila harga pembelian dibawah nilai pasar wajar, maka rencana transaksi tersebut dikategorikan wajar dan tidak merugikan Perseroan atau pemegang sahamnya.

- Analisa Posisi Proforma Rencana Transaksi;

Analisis kewajaran atas Rencana Transaksi dengan membandingkan antara posisi proforma neraca Perseroan sebelum dilaksanakannya Rencana Transaksi dan sesudah dilaksanakannya Rencana Transaksi. Rencana Transaksi dianggap wajar apabila posisi proforma menunjukkan nilai positif.

c. Kewajaran Rencana Transaksi

Berikut adalah analisis kewajaran Rencana Transaksi:

Berdasarkan Perjanjian tanggal 11 Februari 2016 yang dibuat antara PERSEROAN dan TRIS, telah disepakati bahwa Perseroan akan membeli asset berupa tanah dan bangunan gudang



yang berlokasi di Pergudangan Bandara Mas Blok. A-2 No. 1, Kota Tangerang dengan harga Rp. 7.170.000.000,-. Hasil penilaian aset TRIS berupa tanah dan bangunan gudang yang terletak di Pergudangan Bandara Mas Blok. A-2 No. 1, Kota Tangerang yang dikeluarkan oleh KJPP Maulana, Andesta & Rekan adalah Rp. 7.214.000.000,-,. Dengan demikian, harga rencana pembelian aset oleh Perseroan lebih rendah **0,61%** dari nilai pasar hasil penilaian KJPP Maulana, Andesta & Rekan. Transaksi ini wajar sesuai peraturan No. VIII. C.3 poin 12.e.2, batas atas dan batas bawah pada kisaran Nilai, tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima perseratus) dari Nilai yang dijadikan acuan kisaran harga.

Pendapat Kewajaran Atas Transaksi

Berdasarkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi atau "Transaksi" ini sebagaimana diuraikan di atas, MADR berpendapat bahwa alasan-alasan dilakukannya transaksi oleh Perseroan sudah tepat, dan dengan memperhatikan kesimpulan transaksi maka menyimpulkan bahwa secara keseluruhan transaksi tersebut "**WAJAR**" bagi Perseroan maupun pemegang saham Perseroan.

Penjelasan, Pertimbangan dan Alasan Dilakukan Transaksi

Pertimbangan dan Alasan dilakukan transaksi pembelian asset ini adalah untuk menghemat biaya distribusi dan sewa gudang yang berhubungan langsung dengan usaha perseroan dan akan memberikan *gain* bagi Perseroan yaitu dari peningkatan harga aset dimasa yang akan datang

Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan dengan ini menyatakan bahwa semua informasi material terkait dengan Transaksi Afiliasi telah diungkapkan dan informasi tersebut tidak meyesatkan.

Demikian laporan ini kami sampaikan. Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Hormat kami,
PT Chitose Internasional Tbk



Aan
Direktur

Fadjar Swatyas
Direktur

Tembusan :
Direktur Penilaian Perusahaan PT Bursa Efek Indonesia

