

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT EVER SHINE TEX TBK SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENJUALAN ASET PT EVER SHINE TEX TBK DALAM BENTUK TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JL. RAYA JAKARTA – BOGOR KM.50 BOGOR.**

Informasi kepada Pemegang Saham ini (selanjutnya disebut “**Informasi**”) penting untuk diperhatikan oleh para Pemegang Saham PT Ever Shine Tex Tbk (“**Perseroan**”) untuk mengambil keputusan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“**RUPSLB**”) Perseroan sehubungan dengan rencana penjualan aset Perseroan dalam bentuk tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Jakarta – Bogor Km.50 Bogor yang merupakan Transaksi Material, sehingga diperlukan persetujuan Pemegang Saham yang diberikan melalui RUPSLB Perseroan

Dalam Rangka Memenuhi Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan LK No.IX.E.2 Tentang Transaksi Material (“**Peraturan IX.E.2**”) dan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan LK No. IX.E.1 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan kepentingan (“**Peraturan IX.E.1**”).

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN BAHWA SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA DAN SEPANJANG SEPENGETAHUAN DAN KEYAKINAN MEREKA, INFORMASI MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL LAIN YANG DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR ATAU MENYESATKAN.



**PT Ever Shine Tex Tbk**  
berkedudukan di Bogor

Kegiatan usaha utama: industri tekstil terpadu dan perdagangan

Kantor Pusat : Jl. Raya Jakarta – Bogor Km.50, Cijujung Sukaraja, Bogor 16710, Jawa Barat,  
Indonesia. Telp.: (62-251) 8652412; Fax.: (62-251) 865 2411

Kantor cabang & korespondensi: Jl. H. Fakhruddin No.16 Jakarta 10250 Indonesia  
Telp. (62-21) 3160238; Fax.: (62-21) 3160271

Keterbukaan ini diterbitkan dalam rangka penjualan aset Perseroan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jl Raya Jakarta – Bogor Km.50, Cijujung Sukaraja, Bogor 16710 Jawa Barat.

Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (“**RUPSLB**”) akan diselenggarakan pada hari Kamis, 17 Maret 2016, pukul 11.00 di President Lounge, Menara Batavia, Jl. KH Mas Mansyur Kav. 126, Jakarta 10220.

Apabila Pemegang Saham Perseroan berhalangan hadir pada RUPSLB, dapat diwakilkan kepada kuasanya dengan menggunakan dan mengembalikan Formulir Surat Kuasa kepada Biro Administrasi Efek, yakni PT Raya Saham Registra. Semua surat kuasa tersebut harus sudah diterima selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum diselenggarakannya RUPSLB.

Apabila Anda mengalami kesulitan dalam memahami informasi kepada Pemegang Saham ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, konsultan hukum, akuntan dan/atau penasehat profesional lainnya.

INFORMASI INI DITERBITKAN DI JAKARTA PADA HARI SELASA, TANGGAL 15 MARET 2016.

## PENDAHULUAN

Informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perseroan sehubungan dengan rencana transaksi penjualan tanah dan bangunan, yang secara rinci dimaksud di bawah ini (“**Tanah dan Bangunan**”) milik Perseroan kepada PT Gunung Bengawan Makmur (“**Pembeli**”) (“**Rencana Transaksi**”), dimana Pembeli merupakan pihak yang mempunyai hubungan afiliasi dengan Perseroan. Sesuai dengan Peraturan No. IX.E.2 Rencana Transaksi merupakan transaksi material karena berdasarkan hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik, Ihot Dollar & Raymond, yang telah terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dengan STTD No. 2.12.0110, yang dikeluarkan pada tanggal 23 Februari 2016 nilai tanah dan bangunan tersebut melebihi 50% dari ekuitas Perseroan yang tercantum pada *limited review* laporan keuangan konsolidasian interim Perseroan per 30 September 2015, sebagaimana dimaksud dalam laporan No. 015115-B1B/JMM1.KMK1 tertanggal 2 Desember 2015, yang telah diterbitkan kembali dalam No. 016029-B1B/JMM1.KMK1 tertanggal 24 Februari 2016.

Selanjutnya, sehubungan dengan transaksi afiliasi, sebagian besar saham Pembeli dimiliki oleh Bapak Sung Man Tak (“**SMT**”), yang mempunyai hubungan saudara dengan Bapak Sung Pui Man (“**SPM**”) yang sekaligus menjabat sebagai Presiden Direktur Perseroan, maka sesuai dengan Peraturan No. IX.E.1, Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi afiliasi yang nilainya memenuhi kriteria Transaksi Material dan atas dasar hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond yang mengeluarkan *fairness opinion* yang menyatakan bahwa Rencana Transaksi ini mempunyai nilai yang wajar, berdasarkan penilaian Perseroan, Rencana Transaksi ini tidak mengandung benturan kepentingan yang dapat merugikan Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan No. IX.E.1.

Sesuai dengan Peraturan No. IX.E.1 dan Peraturan No. IX.E.2, Direksi Perseroan wajib mengumumkan Keterbukaan Informasi ini dalam sekurang-kurangnya satu surat kabar harian berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional untuk memberikan informasi kepada Para Pemegang Saham Perseroan mengenai Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan yang memerlukan persetujuan dari RUPSLB Perseroan. Keterbukaan informasi ini menjadi dasar pertimbangan bagi Para Pemegang Saham Perseroan dalam rangka memberikan persetujuannya terkait dengan Rencana Transaksi yang akan diusulkan oleh Perseroan dalam RUPSLB.

## KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI

### A. RENCANA TRANSAKSI

#### 1. Alasan dan Latar Belakang

Perseroan menderita kerugian komprehensif sejak tahun buku 2012, 2013 dan 2014 yang terutama disebabkan oleh penjualan yang turun akibat produksi kain yang tidak lancar sejak terjadinya rasionalisasi karyawan pabrik pada tahun 2011 yang lalu. Dengan tingkat produksi yang jauh di bawah kapasitas normal atau hanya sekitar 30% dari kapasitas terpasangnya maka biaya produksi per unit jadi tinggi akibat biaya tetap termasuk biaya energi dan biaya pengelolaan pabriknya tidak sesuai dengan tingkat produksi yang seharusnya. Ditambah dengan kondisi pasar tekstil yang sangat kompetitif sehingga Perseroan harus meningkatkan efisiensi produksinya agar bisa bersaing di pasaran. Salah satu strategi yang dilakukan adalah dengan menurunkan biaya tetap terutama biaya energi yang sesuai dengan kapasitas yang secara ekonomis lebih optimum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Perseroan akan melakukan restrukturisasi operasional dan keuangannya, salah satunya berdasarkan Rencana Transaksi melalui penjualan aset Perseroan untuk membayar seluruh hutang pokok Perseroan dan, jika terdapat kelebihan dana setelah membayar seluruh hutang pokok Perseroan, membayar sebagian hutang pokok PT Primarajuli Sukses kepada CTBC, Singapore Branch, dimana pada tanggal 30 September 2015, jumlah hutang Perseroan kepada CTBC, Singapore Branch adalah sejumlah USD 14.050.000 untuk hutang pokok dan USD 47.751 untuk hutang bunga, dan PT Primarajuli Sukses kepada CTBC, Singapore Branch adalah sejumlah USD 8.250.000 untuk hutang pokok dan USD 92.083 untuk hutang bunga.

Sehubungan dengan Rencana Transaksi penjualan tanah dan bangunan dilaksanakan dengan menggunakan mata uang Rupiah yaitu sebesar Rp 212.000.000.000 atau ekuivalen sebesar USD 14.464.079 (dengan kurs per 30 September 2015 yaitu 1 USD = Rp 14.657), dimana Perseroan dapat menggunakan dana tersebut untuk melunasi utang Perseroan dan sebagian utang PT Primarajuli Sukses. Sementara Perseroan akan menggunakan dana internal Perseroan untuk membayar utang bunga Perseroan sebesar USD 47.751 dan akan menggunakan dana internal Perseroan dan entitas anak, yakni PT Primarajuli Sukses (jika diperlukan), untuk membayar setoran pajak penghasilan final 5% atas penjualan tanah dan bangunan. Jika diperlukan, pinjaman dari PT Primarajuli Sukses tersebut dilakukan berdasarkan *intercompany loan agreement*, tanpa bunga dan akan dilunasi secepatnya berdasarkan kemampuan Perseroan.

Analisis sensitivitas dilakukan dengan asumsi terjadi perubahan nilai tukar (kurs) Rupiah terhadap USD hingga tanggal pelunasan utang. Berdasarkan kurs tengah BI pada tanggal 7 Maret 2016, nilai tukar Rupiah terhadap USD yaitu 1 USD = Rp 13.029, sehingga nilai penjualan tanah dan bangunan menjadi sebesar USD 16.271.395, yang artinya dana dari hasil penjualan tersebut mencukupi untuk dilakukannya pelunasan utang Perseroan sebesar USD 14.050.000 dan kelebihannya akan digunakan untuk membayar sebagian utang bank PT Primarajuli Sukses.

Berikut tabel sensitivitas penguatan dan pelemahan Rupiah terhadap USD:

<b>Sensitivitas</b>	<b>Penguatan (Rp/USD)</b>	<b>Pelemahan (Rp/USD)</b>
1%	12.899	13.159
2%	12.768	13.290
3%	12.638	13.420
4%	12.508	13.550
5%	12.378	13.680

Berdasarkan hasil analisis sensitivitas, jika kurs Rupiah menguat 1% terhadap USD menjadi Rp 12.899, maka nilai penjualan tanah dan bangunan menjadi sebesar USD 16.435.383. Selain itu, jika kurs Rupiah melemah 1% terhadap USD menjadi Rp 13.159, maka nilai penjualan tanah dan bangunan menjadi sebesar USD 16.110.647, yang artinya dana dari hasil penjualan tersebut juga masih mencukupi untuk dilakukannya pelunasan utang Perseroan.

Berdasarkan hasil analisis sensitivitas, jika kurs Rupiah menguat 5% terhadap USD

menjadi Rp 12.378, maka nilai penjualan tanah dan bangunan menjadi sebesar USD 17.127.161. Selain itu, jika kurs Rupiah melemah 5% terhadap USD menjadi Rp 13.680, maka nilai penjualan tanah dan bangunan menjadi sebesar USD 15.497.076, yang artinya dana dari hasil penjualan tersebut juga masih mencukupi untuk dilakukannya pelunasan utang Perseroan.

Atas kewajiban PT Primarajuli Sukses yang akan dibayarkan oleh Perseroan, nilai tersebut akan di *set-off* dengan utang usaha Perseroan kepada PT Primarajuli Sukses yang telah ada sebelumnya. Nilai hutang usaha Perseroan terhadap PT Primajuli Sukses per tanggal 30 September 2015 adalah sejumlah USD 7.761.933. Hutang usaha tersebut tanpa bunga dan dengan jangka waktu pembayaran antara 30 hari sampai dengan 60 hari.

Bahwa jika Rencana Transaksi disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan, akan ditindaklanjuti dengan penandatanganan akta jual beli (“**AJB**”) atas Tanah dan Bangunan.

Selanjutnya operasional dari Perseroan masih tetap dilaksanakan di atas sebagian Tanah dan Bangunan, sebagaimana kegiatan sehari-hari selama ini. Untuk itu Perseroan dan PT Gunung Bengawan Makmur akan menandatangani Perjanjian Penggunaan Tanah dan Bangunan, dimana Perseroan diberi hak untuk memakai dan menggunakan sebagian Tanah dan Bangunan oleh PT Gunung Bengawan Makmur (“**GBM**”) sejak ditandatanganinya AJB sampai dengan 30 Juni 2017. Perseroan tidak dibebankan biaya sewa atas Tanah dan Bangunan, namun Perseroan bertanggung jawab untuk membayar pajak bumi dan bangunan atas porsi Tanah dan Bangunan yang akan dipakai.

Berikut ringkasan hak dan kewajiban lain berdasarkan Perjanjian Penggunaan Tanah dan Bangunan.

Hak dan Kewajiban Perseroan:

1. Perseroan wajib membayar tepat pada waktunya atas tagihan dan/atau biaya-biaya lainnya yang merupakan kewajiban Perseroan sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian ini, termasuk tidak terbatas pada kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan Kewajiban Lain.
2. Perseroan dan para karyawannya wajib untuk memperhatikan dan melaksanakan peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh GBM, dan Perseroan dengan ini dianggap telah mengerti dan mengetahui larangan dan pembatasan mengenai pemakaian Bagian Digunakan.
3. Selama Jangka Waktu Penggunaan, Perseroan akan senantiasa memelihara dan menjaga Bagian Digunakan dalam keadaan yang baik, serta mengembalikan pada saat berakhirnya Jangka Waktu Penggunaan dalam kondisi yang baik sebagaimana pada saat pertama kali diserahkan oleh GBM kepada Perseroan.
4. Setiap saat, Perseroan wajib mematuhi semua peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah lainnya yang berkaitan dengan penggunaan Bagian Digunakan.
5. Perseroan wajib untuk menjaga ketertiban di lingkungan sekitar Bagian Digunakan serta mencegah terjadinya perbuatan yang dapat menimbulkan kegaduhan dan gangguan.
6. Perseroan wajib mengizinkan GBM atau setiap orang yang dikuasakan oleh GBM

untuk memasuki Bagian Digunakan dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Perseroan, untuk melakukan pemeriksaan, perbaikan dan perubahan yang menjadi kewajiban GBM berdasarkan Perjanjian ini, atau yang menjadi kewajiban Perseroan berdasarkan Perjanjian ini akan tetapi Perseroan melalaikannya.

7. Apabila Perseroan telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka selama Jangka Waktu Penggunaan, Perseroan berhak memakai dan menikmati Bagian Digunakan dengan tanpa gangguan dari GBM atau pihak ketiga lainnya, kecuali atas hal-hal yang diwajibkan berdasarkan hukum dan ketentuan yang berlaku selama Jangka Waktu Penggunaan.

Hak dan Kewajiban GBM:

1. GBM berhak mendapatkan jaminan dan tanggungan dari EST terhadap kewajiban pembayaran PBB dan Kewajiban Lain atas Bagian Digunakan.

Secara bertahap dan menunggu selesainya pembangunan pabrik baru di lokasi entitas anak, yakni PT Primarajuli Sukses, yang selambatnya dijadwalkan selesai sebelum 30 Juni 2017, operasional pabrik kain akan tetap dilakukan oleh Perseroan di lokasi Perseroan saat ini, kemudian setelah tanggal 30 Juni 2017, seluruh operasional pabrikasi kain akan dilakukan sepenuhnya oleh dan di lokasi entitas anak, yakni PT Primarajuli Sukses, yang 99,99% sahamnya dimiliki oleh Perseroan sebagaimana tercatat berdasarkan Akta PT Primajuli Sukses nomor 11 tertanggal 12 September 2008 yang dibuat dihadapan Leolin Jayanti, S.H., notaris di Jakarta.

Bahwa *going concern* Perseroan akan tetap berjalan dan tidak terdapat perubahan kegiatan usaha utama Perseroan. Saat ini kegiatan usaha utama Perseroan adalah produsen dan perdagangan. Setelah beralihnya operasional pabrik, maka Perseroan akan melakukan kegiatan usaha untuk melakukan perdagangan, khususnya tekstil.

## 2. Manfaat Rencana Transaksi terhadap Perseroan

Berikut adalah manfaat yang dapat diperoleh dari Rencana Transaksi:

- Kondisi keuangan Perseroan menjadi lebih sehat karena aset akan dijual dengan harga sejumlah Rp 212.000.000.000 dan hasil penerimaan dari penjualan aset akan digunakan untuk melunasi hutang Perseroan dalam Dollar Amerika Serikat kepada CTBC, Singapore Branch dan jika terdapat kelebihan dana maka selebihnya akan digunakan sebagai pembayaran sebagian hutang PT Primarajuli Sukses kepada CTBC, Singapore Branch;
- Manfaat Rencana Transaksi penjualan kepada pihak terafiliasi dibandingkan dengan penjualan kepada pihak non afiliasi adalah pembeli terafiliasi memberikan waktu kepada Perseroan untuk tetap beroperasi pada lokasi pabrik dan fasilitas didalamnya sampai selesainya pembangunan pabrik baru entitas anak Perseroan, yakni PT Primarajuli Sukses, dan siap beroperasi sebelum 30 Juni 2017. Jangka waktu yang diberikan oleh Pembeli bagi Perseroan untuk dapat beroperasi serta menggunakan fasilitas di dalam area pabrik adalah selama sampai dengan tanggal 30 Juni 2017 sebagaimana dimaksud dalam Rencana Transaksi ini dan telah mendapat persetujuan dari RUPSLB dan Perseroan telah mendapatkan kompensasi atas pelepasan aset tersebut secara penuh;

- Nilai Rencana Transaksi lebih tinggi dari pada nilai pasar berdasarkan penilaian dari penyedia jasa penilai independen;
- Berkaitan dengan Rencana Transaksi tersebut, operasional pabrik kain akan tetap dilakukan oleh Perseroan di lokasi Perseroan saat ini, kemudian setelah tanggal 30 Juni 2017, seluruh operasional pabrikasi kain akan dilakukan sepenuhnya oleh dan di lokasi entitas anak, yakni PT Primarajuli Sukses, yang dekat dengan sumber bahan baku sehingga menghemat biaya pengiriman dan waktu pengiriman yang lebih cepat; dan
- Biaya tetap yang berkaitan dengan biaya energi yang disesuaikan dengan kapasitas produksi yang dapat dicapai oleh entitas anak Perseroan, yakni PT Primarajuli Sukses,.

### 3. Uraian singkat mengenai Rencana Transaksi

#### a. Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi

Pihak penjual adalah Perseroan. Keterangan mengenai Perseroan adalah sebagaimana tersebut pada bagian 4 tentang Keterbukaan Informasi ini.

Pihak Pembeli adalah GBM, merupakan Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan didirikan berdasarkan akta pendirian No. 137 tanggal 26 Februari tahun 2015 yang dibuat di hadapan Dr. Irawan Soerodjo S.H., M.Si., Notaris di Jakarta (“**Akta Pendirian**”).

Berdasarkan Akta GBM Nomor 81 tanggal 28 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., (“**Akta GBM 81/2015**”), GBM berusaha dalam bidang properti.

Alamat GBM adalah di Komplek Villa Gading Indah A2/6-7. Kelurahan Kelapa Gading. Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara. Telp. (021) 45868386/45868388.

Susunan Pengurus GBM berdasarkan Akta Pendirian GBM adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	: Sung Man Tak
Komisaris	: Chiang Li Ching
Presiden Direktur	: Sung Ta Chuan
Direktur	: Irene Tjahja

Struktur permodalan GBM:

Modal Dasar: Rp. 160.000.000.000

Modal Ditempatkan dan Modal Disetor: Rp. 40.000.000.000

Modal Dasar tersebut terbagi atas 160.000 (seratus enam puluh ribu) lembar saham dengan nilai nominal Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per saham.

Pemegang saham PT Gunung Bengawan Makmur berdasarkan Berdasarkan Akta GBM 81/2015 adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase (%)
1	Sung Man Tak	1,500	3,75 %
2	Chiang Li Ching	36,500	91,25 %
3	Sung Ta Chuan	1,000	2,50 %
4	Irene Tjahja	1,000	2,50 %
	Jumlah	40,000	100,00 %

- b. Obyek Rencana Transaksi** adalah Tanah dan Bangunan dengan luas total 125.985 M2 yang terletak di Jl. Raya Jakarta-Bogor termasuk bangunan pabrik dan kantor yang terletak diatas tanah tersebut. Berikut data Tanah dan Bangunan:
- i. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 31/Cijujung,atas nama Perseroan seluas 31.910 M2;
  - ii. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1189/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 6.761 M2;
  - iii. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1190/Cijujung, atas nama Perseroan seluas4.030 M2;
  - iv. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1225/Cijujung, atas nama Perseroan seluas26.059 M2;
  - v. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1269/Cijujung, atas nama Perseroan seluas12.173 M2;
  - vi. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1270/Cijujung, atas nama Perseroan seluas21.490 M2;
  - vii. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2923/Cijujung, atas nama Perseroan seluas3.002 M2;
  - viii. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2924/Cijujung, atas nama Perseroan seluas2.494 M2;
  - ix. Sertifikat Hak Pakai Nomor 6/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 4.008 M2;
  - x. Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 6.679 M2;
  - xi. Sertifikat Hak Pakai Nomor 8/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 1.818 M2;
  - xii. Sertifikat Hak Pakai Nomor 10/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 1.086 M2;

- xiii. Sertifikat Hak Pakai Nomor 12/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 2.595 M2;
- xiv. Sertifikat Hak Pakai Nomor 15/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 945 M2; dan
- xv. Sertifikat Hak Pakai Nomor 13/Cijujung, atas nama Perseroan seluas 935 M2.

Nilai Tanah dan Bangunan didasarkan pada hasil penilaian oleh Penilai Independen, Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond, hasil penilaian tanggal 23 Februari 2016, nilainya adalah sebesar Rp 211.623.000.000.

Hingga saat diterbitkannya Keterbukaan Informasi ini, tidak terdapat somasi, atau klaim yang diterima Perseroan terkait dengan seluruh Tanah dan Bangunan di atas.

- c. **Hasil Penjualan Obyek Rencana Transaksi.** Pembayaran akan dilakukan dengan surat perintah/instruksi dibayar melalui transfer dari rekening Pembeli di CTBC, Singapore Branch kepada rekening Perseroan dan PT Primarajuli Sukses (jika terdapat kelebihan dana) di CTBC, Singapore Branch, yang akan dipakai untuk membayar hutang Perseroan dan jika masih tersedia dana juga untuk membayar hutang PT Primarajuli Sukses di CTBC, Singapore Branch.

#### 4. Keterangan mengenai Perseroan

##### a. Riwayat singkat

Perseroan adalah suatu Perseroan Terbatas berkedudukan di Kabupaten Bogor yang didirikan dalam rangka Undang-Undang penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 dengan nama PT Ever Shine Textile Industry pada tanggal 11 Desember 1973 berdasarkan Akta Pendirian No. 82 yang dibuat di hadapan Kartini Mulyadi, S.H notaris di Jakarta, akta mana diubah dengan Akta No 14 tanggal 4 Februari 1974 dan No.33 tanggal 10 Januari 1975 dari Notaris yang sama. Akta Pendirian ini beserta perubahannya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam surat keputusan No.Y.A.5/22/3 tanggal 25 Januari 1975 dan diumumkan dalam Berita Negara No.53. Tambahan No.319 tanggal 4 Juli Tahun 1975. Anggaran Dasar Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan akta notaris Leolin Jayayanti S.H. No.1 tanggal 7 Juli 2008 mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan sesuai dengan ketentuan Undang Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan peraturan pelaksanaannya. Perubahan anggaran dasar ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0061168.AH.01.09 tanggal 18 Juli 2008 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tanggal 7 April 2009 tambahan no. 9720 dan perubahan Anggaran Dasar No.43 tanggal 13 Juli 2015 tahun 2015

Berdasarkan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, kegiatan usaha utama Perseroan meliputi industri dan perdagangan. Perseroan bergerak dalam kegiatan usaha

industri tekstil. Kantor pusat dan pabriknya terletak di Cijujung, Sukaraja, Bogor. Perseroan memulai kegiatan komersilnya pada tahun 1975.

Entitas anaknya, yaitu PT Indoyongtex Jaya dan PT Primarajuli Sukses berkedudukan di Tangerang, bergerak dalam kegiatan usaha yang sama dengan Perseroan.

#### **b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan**

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseroan adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp. 300.000.000.000  
Modal Ditempatkan : Rp.201.520.872.000  
Modal Disetor : Rp. 201.520.872.000

Modal Dasar tersebut terbagi atas 3.000.000.000 (tiga miliar) lembar saham dengan nilai nominal Rp. 100,- (seratus Rupiah) per saham. Berdasarkan daftar Pemegang Saham Perseroan per tanggal 30September2015 yang dikeluarkan oleh Biro Admistrasi Efek PT Saham Raya Registra adalah sebagai berikut:

No.	Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase (%)
1.	PT Cahaya Interkontinental	1.188.423.873	58,97%
2.	HSBC Singapore Branch	274.224.215	13,61%
3.	Masyarakat (dengan kepemilikan dibawah 5%)	552.560.632	27,42%
	Jumlah	2.015.208.720	100,00%

#### **c. Pengurusan dan Pengawasan**

Susunan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Ever Shine Tex Tbk No.17 tanggal 8 Oktober 2015 dibuat di hadapan Leolin Jayayanti S.H, notaris di kota administrasi Jakarta Selatan. Yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0974124 tanggal 22 Oktober 2015 dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-3569542.AH.01.11.TAHUN 2015 tanggal 22 Oktober 2015 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris:

Presiden Komisaris : Emmy Ranoewidjojo  
Komisaris Independen : Drs. Aryanto Agus Mulyo Ak.  
Komisaris Independen : Prof. Dr.Wahjudi Prakarsa MBA

Direksi:

President Direktur : Sung Pui Man

Direktur : Peter Sung  
Direktur Independen : Dra. Erlien Lindawati

**d. Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha**

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, kegiatan usaha utama Perseroan adalah berusaha dalam bidang manufaktur dan perdagangan tekstil. Untuk mencapai kegiatan usaha utama Perseroan tersebut, kegiatan usaha penunjang Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Menjalankan usaha dalam bidang industri tekstil terpadu, termasuk tetapi tidak terbatas pada usaha pencelupan dan winding dari acrylic yarn, polyester filament textured yarn, menenun dan merajut bahan tekstil. Kawat nyamuk dari plastik dan bahan karung plastik.
2. Menjalankan usaha perdagangan baik dalam negeri maupun ke luar negeri atas hasil-hasil tersebut dalam butir pertama di atas.

**5. Ikhtisar Penting Mengenai Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak Perseroan:**

Berikut ini adalah ikhtisar Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Tidak Diaudit (Unaudited) Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2015, dan Laporan Keuangan Konsolidasian Auditan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013. Laporan Keuangan Konsolidasian Interim untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2015 telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan yang menyatakan bahwa tidak terdapat hal-hal yang menyebabkan Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan percaya bahwa Laporan Keuangan Konsolidasian Interim tidak menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Laporan Keuangan Konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2014 dan 2013 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Purwantono, Suherman & Surja dengan pendapat bahwa laporan keuangan konsolidasian Perseroan disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, dan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Ikhtisar Keuangan Penting Konsolidasian Perseroan dan Entitas Anak Perseroan:**

	30 September 2015 (9 Bulan) (Tidak Diaudit)	31 Desember 2014 (1 Tahun) (Diaudit)	31 Desember 2013 (1 Tahun) (Diaudit)
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>			
Aset Lancar	29.883.182	32.593.816	37.434.687
Aset Tetap - Neto	28.162.249	30.483.524	32.484.406
Aset Tidak Lancar Lainnya	6.901.090	6.567.159	3.732.512
Total Aset	64.946.521	69.644.499	73.651.605
Utang Bank	32.856.770	36.785.609	32.952.277
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	11.369.644	9.333.648	10.428.153
Liabilitas Jangka Panjang	6.363	15.931	372.415
Ekuitas	20.713.744	23.509.311	29.898.760
Total Liabilitas dan Ekuitas	64.946.521	69.644.499	73.651.605

	2015 (9 Bulan) (Tidak Diaudit)	2014 (9 Bulan) (Tidak Diaudit)	2014 (1 Tahun) (Diaudit)	2013 (1 Tahun) (Diaudit)
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN</b>				
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				
Penjualan	29.004.989	36.343.307	47.215.086	49.271.615
Beban Pokok Penjualan	(29.216.702)	(38.108.230)	(50.114.505)	(50.673.587)
Rugi Bruto	(211.713)	(1.764.923)	(2.899.419)	(1.401.972)
Beban Usaha	(1.924.648)	(2.111.108)	(2.819.503)	(2.530.572)
Pendapatan (Beban) Operasi Lain	(434.577)	(104.586)	(153.657)	(1.429.643)
Rugi Usaha	(2.570.938)	(3.980.617)	(5.872.579)	(5.362.187)
Rugi Sebelum Pajak	(3.430.221)	(4.884.895)	(7.138.388)	(6.637.653)
Rugi Periode/Tahun Berjalan dari Operasi yang Dilanjutkan	(2.678.516)	(3.427.065)	(5.917.525)	(5.057.079)
Rugi Periode/Tahun Berjalan dari Operasi yang Dihentikan	(117.051)	-	(471.924)	(1.613.521)
Rugi Periode/Tahun Berjalan/Total Rugi Komprehensif Periode/Tahun Berjalan	(2.795.567)	(3.427.065)	(6.389.449)	(6.670.600)

## B. TRANSAKSI MATERIAL DAN TRANSAKSI AFILIASI

Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan merupakan suatu Transaksi Material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No.IX.E.2 dimana nilai total transaksi tersebut adalah Rp 212.000.000.000, yang nilainya melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Tidak Diaudit (*Unaudited*) Perseroan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2015 dan berdasarkan laporan penilaian tanah dan bangunan yang dibuat oleh Penilai Independen Ihot Dollar & Raymond tanggal 23 Februari 2016 nilai pasardari Tanah dan Bangunan adalah Rp 211.623.000.000. Oleh karenanya, tunduk kepada Peraturan No.IX.E.2. dimana Rencana Transaksi wajib terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari RUPSLB Perseroan.

Rencana Transaksi melibatkan pihak terafiliasi Perseroan karenanya Rencana Transaksi merupakan Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No.IX.E.1 yang mana wajib dilaporkan ke OJK selambat-lambatnya dua hari kerja setelah terjadinya transaksi, namun tidak mengandung Benturan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1. Berdasarkan Peraturan No. IX.E.1 transaksi yang mengandung benturan kepentingan adalah transaksi yang mengandung perbedaan antara kepentingan ekonomis Perseroan dengan kepentingan ekonomis pribadi anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau pemegang saham

utama yang dapat merugikan Perusahaan dimaksud.

### C. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

#### **Ringkasan Penilaian Aset PT Ever Shine Tex Tbk berdasarkan Laporan No.ID&R/PA/230216-01 tanggal 23 Februari 2016:**

Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond (“ID&R”) yang memiliki ijin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1408/KM.1/2012 tanggal 27 November 2012 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Bapepam dan LK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No. 37/BL/STTD-P/A/2008, telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan Surat Penugasan No. 031B/X/AV/15/KJPPID&R tertanggal 19 Oktober 2015 untuk mengemukakan Pendapat Nilai Pasar (*Market Value*) atas aset dimaksud untuk Tujuan Jual-Beli.

#### Identitas Pemberi Tugas

Nama : PT Ever Shine Tex Tbk  
Bidang usaha : Industri dan perdagangan  
Alamat : Jl. H. Fachruddin No. 16, Jakarta 10250  
Telepon : (021) 3160238  
Faksimili : (021) 3160260 / 3160271  
Web site : <http://www.evershinetex.com>

#### Objek Penilaian

Objek penilaian yang dimaksud dalam penilaian ini diuraikan sebagai berikut:

1. LOKASI-1 : Tanah dan Bangunan (Pabrik) dengan total Lt/Lb : 102.423 / 76.621 m<sup>2</sup>, terdiri dari beberapa bangunan (uraian bangunan dapat dilihat pada halaman berikut), berlokasi di Jalan Raya Jakarta-Bogor Km. 50, Rt.03, Rw.03, Desa Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
2. LOKASI-2 : Tanah Kosong terdiri dari 9 bidang tanah, dengan luas total 23.562 m<sup>2</sup> (dua puluh tiga ribu lima ratus enam puluh dua meter persegi), yang berlokasi di Rt.06, Rw. 04, Desa Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

#### Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk mengemukakan Pendapat Nilai Pasar (*Market Value*) atas aset dimaksud untuk Tujuan Jual-Beli, dan oleh karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

#### Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

1. KJPP Ihot Dollar & Raymond, tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap aset yang dinilai dan hasil dari penilaian yang dilakukan.
2. Bahwa semua tanda tangan, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen yang diberikan dan/atau diperlihatkan oleh Pemberi Tugas kepada kami adalah benar, termasuk surat tanah, materai, coretan dan tanda yang terdapat dalam setiap dokumen

fotokopi, turunan dan salinan yang diberikan pemberi tugas pada kami adalah sesuai dengan yang terdapat dalam dokumen aslinya dan tanda tangan, materai dan tanda yang terdapat pada dokumen tersebut adalah benar adanya.

3. KJPP Ihot Dollar & Raymond, tidak memberikan legalitas atas suatu transaksi dimana Pemberi Tugas menjadi pihak atau mempunyai kepentingan di dalamnya atas aset terkait.
4. Penilaian dan Laporan Penilaian bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
5. KJPP Ihot Dollar & Raymond bertanggung jawab atas Laporan Penilaian properti dan kesimpulan nilai akhir.
6. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain klien dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
7. Data-data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini telah divalidasi oleh asosiasi profesi penilai (MAPPI).
8. 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.
9. KJPP Ihot Dollar & Raymond 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. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. KJPP Ihot Dollar & Raymond 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.
10. Nilai Tanah dan Bangunan yang melekat pada tanah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, pemisahan nilai dalam laporan ini antara tanah dan bangunan hanya berlaku dalam proses penilaian yang digunakan dalam laporan ini.
11. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajiban, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
12. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan.
13. 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.
14. 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.
15. KJPP Ihot Dollar & Raymond tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data yang diterima dari klien.

16. Nilai yang dilaporkan disini dinyatakan dalam mata uang Indonesia, yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud yaitu Rupiah. Untuk itu penggunaan selain mata uang rupiah dinyatakan tidak berlaku.
17. Laporan penilaian aset ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
18. Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
19. Penggunaan proyeksi keuangan telah disesuaikan dengan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
20. Laporan sah jika telah ditandatangani oleh yang ditunjuk perusahaan dengan distempel dan dibubuhi cap perusahaan.
21. Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan.

#### Pendekatan dan Metode Penilaian

##### ▪ LOKASI-1

Uraian	Pembobotan	Indikasi Nilai Pasar (Rp)	Hasil Rekonsiliasi (Rp)
<b>Tanah dan Bangunan Pabrik</b>			
Rekonsiliasi Nilai :			
- Penilaian Dengan Pendekatan Biaya	53,40%	210.298.000.000	112.302.000.000
- Penilaian Dengan Pendekatan Pendapatan	46,60%	183.510.000.000	85.514.000.000
<b>Nilai Pasar Tanah dan Bangunan Pabrik</b>			<b>197.816.000.000</b>

##### Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp.)
<b>Ekstraksi</b>		
Tanah	102.423	165.632.030.000
Bangunan dan Sarana Pelengkap	76.621	32.183.970.000
<b>Total</b>		<b>197.816.000.000</b>

##### ▪ LOKASI-2

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Tanah Kosong	23.562	13.807.000.000
<b>Total</b>		<b>13.807.000.000</b>

Uraian	Nilai Pasar (Rp)
<b>Total Nilai Pasar (Lokasi-1 &amp; Lokasi-2)</b>	<b>211.623.000.000</b>

Lokasi	Pendekatan
Lokasi 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pendekatan Biaya Pendekatan Biaya (<i>Cost Approach</i>) adalah Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi Nilai obyek penilaian berdasarkan Biaya Reproduksi Baru (<i>Reproduction Cost New</i>) atau Biaya Pengganti Baru (<i>Replacement Cost New</i>), pada Tanggal Penilaian (<i>Cut Off Date</i>) setelah dikurangi dengan penyusutan.</li> <li>2. Pendekatan Pendapatan Pendekatan Pendapatan (<i>Income Approach</i>) adalah Pendekatan Penilaian yang didasarkan pada pendapatan dan biaya dari obyek penilaian per periode tertentu, yang dapat dihasilkan oleh obyek penilaian yang kemudian dikapitalisasikan.</li> </ol>
Lokasi 2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pendekatan Data Pasar Pendekatan Data Pasar (<i>Market Data Approach</i>) adalah Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.</li> </ol>

### Kesimpulan Nilai

Setelah melakukan peninjauan dan pemeriksaan langsung di lokasi properti, mengumpulkan data *intern* dan *extern* yang menyangkut properti, menganalisa, membandingkan serta melakukan penyesuaian atas semua faktor relevan yang turut mempengaruhi nilai, dan dengan menggunakan metode penilaian yang disebutkan di atas dan mengikuti prosedur appraisal yang lazim; dengan tidak terlepas dari pernyataan dan catatan dalam laporan ini, maka kami berpendapat bahwa Nilai Pasar dari aset yang dimaksud pada tanggal penilaian adalah sebesar **Rp 211.623.000.000,-**.

### **Ringkasan Pendapat Kewajaran Atas Rencana Transaksi berdasarkan Laporan No. ID&R/PK/080316.01 tanggal 8 Maret 2016:**

Kantor Jasa Penilai Publik Ihot Dollar & Raymond (“**ID&R**”) yang memiliki ijin usaha dari Kementerian Keuangan No. 1408/KM.1/2012 tanggal 27 November 2012 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Bapepam dan LK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari Bapepam dan LK No. 03/BL/STTD-P/B/2009, telah ditunjuk oleh Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan Surat Penugasan No. 031A/X/FO/15/KJPPID&R tertanggal 19 Oktober 2015 untuk memberikan pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi.

### Identitas Pemberi Tugas

Nama : PT Ever Shine Tex Tbk  
Bidang usaha : Industri dan perdagangan  
Alamat : Jl. H. Fachruddin No. 16, Jakarta 10250

Telepon : (021) 3160238  
Faksimili : (021) 3160260 / 3160271  
Web site : <http://www.evershinetex.com>

### Para Pihak dalam Transaksi

- a) PT Ever Shine Tex Tbk (“Perseroan”)
- b) PT Gunung Bengawan Makmur (“GBM”)

### Obyek Transaksi

Penjualan tanah dan bangunan pabrik yang berlokasi di Jalan Raya Jakarta-Bogor Km. 50, Desa Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat serta tanah kosong yang terdiri dari 9 bidang tanah dengan luas total sebesar 23.562 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Cijujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan total nilai sebesar Rp 212.000.000.000 sesuai dengan Draft Akta Jual Beli (“AJB”) antara Perseroan dengan GBM (selanjutnya disebut “**Rencana Transaksi**”).

### Tujuan Penilaian

Tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memberikan opini apakah Transaksi tersebut merupakan transaksi yang wajar dan tidak merugikan bagi Perseroan maupun pemegang saham Perseroan, sebagaimana diatur dalam Peraturan IX.E.1 dan Peraturan IX.E.2. Selanjutnya dalam analisa terhadap Transaksi tersebut, kami mempertimbangkan sisi kualitatif maupun kuantitatif serta dampak bagi Perseroan dan Pemegang Saham, termasuk risiko keuangan.

### Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

- a) Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.
- b) Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami juga menggunakan beberapa asumsi lainnya, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi. Rencana Transaksi telah dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.
- c) Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini.

### Pendekatan dan Analisis Kewajaran

1. Analisis Transaksi
2. Analisis Kualitatif
3. Analisis Kuantitatif
4. Analisis Kewajaran Transaksi

## Analisis Kewajaran

### 1. Analisis Transaksi

Tujuan dan manfaat dari adanya Rencana Transaksi tersebut, antara lain:

#### a. Memperbaiki posisi keuangan Perseroan

Posisi keuangan Perseroan akan membaik dikarenakan hasil penjualan tanah dan bangunan akan dipergunakan untuk membayar utang Perseroan kepada CTBC Bank Co. Ltd., Singapura sebesar USD 14.050.000 dan jika masih ada kelebihan dana akan digunakan untuk membayar sebagian utang bank PRS.

#### b. Operasional Perseroan dapat terus berlangsung

Perseroan dapat tetap beroperasi secara komersial dengan adanya penggunaan sebagian fasilitas tanah dan bangunan pabrik yang diperlukan selama periode waktu tertentu sampai dengan pembangunan pabrik baru entitas anak Perseroan selesai dan siap beroperasi.

#### c. Peningkatan efisiensi dan kinerja Perseroan

Dengan relokasi yang lebih dekat dengan sumber bahan baku, maka akan menghemat biaya dan waktu pengiriman termasuk penurunan biaya energi sehingga meningkatkan efisiensi bagi kegiatan usaha Perseroan. Dengan demikian diharapkan kinerja keuangan Perseroan secara konsolidasi juga akan meningkat.

Risiko terkait dengan adanya Rencana Transaksi antara lain sebagai berikut:

#### a. Risiko implikasi perpajakan

Dalam melaksanakan Transaksi, Perseroan telah mempertimbangkan kemungkinan adanya implikasi pajak yang timbul dari Transaksi penjualan tanah dan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan pajak yang berlaku di Indonesia. Apabila dalam menjalankan Transaksi timbul implikasi perpajakan, maka Perseroan akan menyelesaikan kewajibannya dengan baik.

#### b. Risiko keterlambatan penyelesaian pembangunan pabrik baru

Dalam hal apabila pembangunan pabrik baru mengalami keterlambatan dalam penyelesaian pembangunannya serta jangka waktu penggunaan tanah dan bangunan telah berakhir, maka kegiatan produksi kain berisiko berhenti sementara yang akan berdampak pada penurunan penjualan. Untuk mengatasi risiko tersebut, Perseroan berupaya untuk tepat waktu dalam menyelesaikan pembangunan pabrik baru.

#### c. Risiko kegagalan Rencana Transaksi

Dalam hal apabila Perseroan tidak memperoleh persetujuan dari RUPSLB Perseroan. Terkait hal tersebut, Perseroan berusaha untuk memperoleh persetujuan dari RUPSLB dengan memenuhi semua persyaratan yang diajukan para pemegang saham sehingga Rencana Transaksi dapat terlaksana dan berdampak positif bagi Perseroan.

### 2. Analisis Kualitatif

Berikut adalah keuntungan Rencana Transaksi:

#### a. Penurunan utang Perseroan

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, Perseroan dapat membayar utang bank di CTBC Bank Co. Ltd., Singapura.

b. Penjualan aset tetap kepada pihak afiliasi

Pihak terafiliasi akan memberikan waktu kepada Perseroan untuk tetap beroperasi pada lokasi pabrik dan fasilitas didalamnya sampai selesainya pembangunan pabrik baru entitas anak Perseroan dan siap beroperasi.

c. Efisiensi waktu dan biaya

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, pabrik kain akan direlokasikan ke lokasi yang sama dengan entitas anak, yang dekat dengan sumber bahan baku sehingga menghemat biaya dan waktu pengiriman.

Berikut adalah kerugian Rencana Transaksi:

- Penurunan aset Perseroan

Dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, Perseroan akan mengalami penurunan aset tetap berupa tanah dan bangunan.

3. Analisis Kuantitatif

Dengan adanya Rencana Transaksi, penjualan Perseroan diproyeksikan akan mengalami tingkat pertumbuhan majemuk tahunan (CAGR) sebesar 15,73% atau mencapai USD 62.457.280 pada tahun 2020, dibandingkan dengan penjualan Perseroan pada periode Januari – September 2015 yang sebesar USD 29.004.989. Pertumbuhan tersebut dapat dicapai dengan asumsi seluruh usaha Perseroan memiliki prospek yang baik.

Dengan adanya Rencana Transaksi, margin EBITDA Perseroan tahun 2015 – 2020 akan tetap positif yaitu berkisar antara 1,00%-5,81% dibandingkan tanpa adanya Rencana Transaksi yang berkisar antara 1,00%-1,81%, dimana pertumbuhan tersebut dapat dicapai dengan asumsi seluruh usaha Perseroan memiliki prospek yang baik.

Dengan adanya Rencana Transaksi, total liabilitas Perseroan diproyeksikan akan mengalami penurunan menjadi USD 34.773.775 pada tahun 2020. Tanpa terjadinya Rencana Transaksi, total liabilitas Perseroan diproyeksikan akan mengalami kenaikan menjadi USD 50.871.526 pada tahun 2020, dibandingkan dengan total liabilitas Perseroan per 30 September 2015 yang sebesar USD 44.232.777.

Dengan adanya Rencana Transaksi, total ekuitas Perseroan diproyeksikan akan mencapai USD 15.779.035 pada tahun 2020. Tanpa terjadinya Rencana Transaksi, total ekuitas Perseroan diproyeksikan akan mencapai USD 5.997.607 pada tahun 2020, dibandingkan dengan total ekuitas Perseroan per 30 September 2015 yang sebesar USD 20.713.744.

Tanpa terjadinya Rencana Transaksi, rugi tahun berjalan Perseroan diproyeksikan akan mencapai USD 14.716.137 selama periode proyeksi mulai dari Oktober 2015 sampai dengan tahun 2020. Dengan adanya Rencana Transaksi, rugi tahun berjalan Perseroan diproyeksikan akan mencapai USD 4.961.613 selama periode proyeksi, dimana terdapat perbaikan dengan adanya efisiensi beban pokok penjualan (di luar penyusutan) sebesar 4% dari total penjualan, namun pada periode proyeksi diasumsikan terdapat penambahan aset tetap yang memberi dampak peningkatan beban penyusutan sehingga efisiensi belum optimal dan Perseroan masih mengalami rugi.

4. Analisis Kewajaran Transaksi

Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Rencana Transaksi:

a. Analisis Nilai Transaksi

Sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi, dan dinyatakan dalam Draft AJB, Perseroan merencanakan untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan dengan nilai sebesar Rp 212.000.000.000. Dengan demikian, nilai transaksi penjualan aset lebih tinggi sekitar 0,18% daripada total nilai pasar aset yang dinilai sebesar Rp 211.623.000.000, sehingga rencana penjualan aset tersebut akan menguntungkan dan memberikan dampak positif bagi Perseroan di masa yang akan datang serta sejalan dengan rencana dan keyakinan manajemen Perseroan atas Rencana Transaksi.

b. Analisis Nilai Tambah

Analisa nilai tambah atas keseluruhan Rencana Transaksi dilakukan untuk melihat kemampuan menghasilkan pendapatan dan laba yang positif bagi Perseroan dengan membandingkan antara proyeksi keuangan Perseroan (potensi manfaat ekonomis) sebelum dilaksanakannya Rencana Transaksi dengan sesudah dilaksanakannya Rencana Transaksi. Berdasarkan analisa nilai tambah atas keseluruhan Transaksi di atas terlihat bahwa Transaksi yang akan dilakukan Perseroan memiliki prospek dan tingkat profitabilitas yang baik.

### Kesimpulan

Berdasarkan pertimbangan analisis transaksi, analisis kualitatif dan kuantitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseroan, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseroan adalah **wajar**.

## **D. DAMPAK KEUANGAN ATAS RENCANA TRANSAKSI**

Laporan Keuangan Ringkasan Proforma Konsolidasian Interim telah direviu oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan yang menyatakan bahwa tidak ada hal-hal yang menjadikan Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan percaya bahwa asumsi manajemen tidak memberikan dasar yang beralasan untuk menyajikan dampak langsung signifikan sebagai akibat dari Rencana Transaksi, penyesuaian proforma tidak mencerminkan dampak semestinya asumsi tersebut, atau kolom proforma tidak mencerminkan penerapan semestinya penyesuaian tersebut.

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai kondisi keuangan konsolidasian tidak diaudit (*unaudited*) Perseroan dan entitas anak Perseroan sebelum pelaksanaan Rencana Transaksi, dan proforma kondisi keuangan Perseroan dan entitas anak Perseroan setelah pelaksanaan Rencana Transaksi dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

1. Laporan Keuangan Ringkasan Proforma Konsolidasian Interim terlampir disusun berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim historis Perusahaan tanggal

30 September 2015 dan untuk periode 9 bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit).

2. Nilai tercatat tanah dan bangunan yang akan dijual sebesar USD 9.510.890.
3. Berdasarkan Laporan Penilai Independen KJPP Ihot Dolar & Raymond No. ID&R/PA/230216-01 tanggal 23 Februari 2016, nilai pasar atas aset tanah dan bangunan Perusahaan pada tanggal 30 September 2015 adalah sebesar Rp 211.623.000.000. Pendekatan penilaian yang digunakan penilai untuk menilai jumlah nilai pasar adalah Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan pembobotan masing-masing sebesar 53,40% dan 46,60% untuk nilai pasar sebesar Rp 197.816.000.000 untuk lokasi-1, dan Pendekatan Pasar (*Market Approach*) untuk nilai pasar sebesar Rp 13.807.000.000 untuk lokasi-2.
4. Nilai transaksi penjualan aset tanah dan bangunan Perusahaan sebesar Rp 212.000.000.000 (ekuivalen USD 14.464.079) dilakukan pada tanggal 30 September 2015.
5. Pajak Penghasilan atas penjualan aset tanah dan bangunan sebesar Rp 10.600.000.000 (ekuivalen USD 723.204) berdasarkan rencana manajemen Perusahaan dibayarkan dari internal kas Perusahaan dan entitas anak, yakni PT Primarajuli Sukses (jika diperlukan), dan dilakukan pada tanggal 30 September 2015.
6. Jumlah penerimaan dari penjualan aset sebesar Rp 212.000.000.000 (ekuivalen USD 14.464.079) untuk melunasi utang pokok Perusahaan kepada CTBC Bank Co. Ltd., Singapura sebesar USD 14.050.000 dan membayar sebagian utang pokok PT Primarajuli Sukses kepada CTBC Bank Co. Ltd., Singapura sebesar USD 414.079 dan dilakukan pada tanggal 30 September 2015.
7. Utang bunga Perusahaan kepada CTBC Bank Co. Ltd., Singapura sebesar USD 47,751 berdasarkan rencana manajemen Perusahaan dibayarkan dari internal kas Perusahaan dan dilakukan pada tanggal 30 September 2015.
8. Pajak Pertambahan Nilai atas penjualan aset sebesar Rp 21.200.000.000 (ekuivalen USD 1.446.408) telah dipungut dan dibayar pada tanggal 30 September 2015.
8. Kurs Rupiah/USD per 30 September 2015 adalah Rp 14.657/USD 1.

**Ikhtisar Keuangan Penting Konsolidasian Interim Perseroan dan Entitas Anak Perseroan per 30 September 2015 dan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Dampak Keuangan Atas Rencana Transaksi):**

	30 September 2015	
	Sebelum Transaksi (Tidak Diaudit)	Setelah Transaksi (Proforma)
<b>LAPORAN POSISI KEUANGAN</b>		
Aset Lancar	29.883.182	29.112.227
Aset Tetap - Neto	28.162.249	18.651.359
Aset Tidak Lancar Lainnya	6.901.090	6.880.243
Total Aset	64.946.521	54.643.829
Utang Bank	32.856.770	18.392.691
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	11.369.644	11.321.893
Liabilitas Jangka Panjang	6.363	6.363
Ekuitas	20.713.744	24.922.882
Total Liabilitas dan Ekuitas	64.946.521	54.643.829

	2015 (9 Bulan)		2014 (9 Bulan)
	Sebelum Transaksi (Tidak Diaudit)	Setelah Transaksi (Proforma)	(Tidak Diaudit)
<b>LAPORAN LABA RUGI DAN</b>			
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Penjualan	29.004.989	29.004.989	36.343.307
Beban Pokok Penjualan	(29.216.702)	(29.216.702)	(38.108.230)
Rugi Bruto	(211.713)	(211.713)	(1.764.923)
Beban Usaha	(1.924.648)	(1.924.648)	(2.111.108)
Pendapatan (Beban) Operasi Lain	(434.577)	3.795.408	(104.586)
Laba (Rugi) Usaha	(2.570.938)	1.659.047	(3.980.617)
Laba (Rugi) sebelum Pajak	(3.430.221)	799.764	(4.884.895)
Laba (Rugi) Periode Berjalan dari Operasi yang Dilanjutkan	(2.678.516)	1.530.622	(3.427.065)
Rugi Periode Berjalan dari Operasi yang Dihentikan	(117.051)	(117.051)	-
Laba (Rugi) Periode Berjalan/Total Laba (Rugi) Komprehensif Periode Berjalan	(2.795.567)	1.413.571	(3.427.065)

#### E. PIHAK INDEPENDEN YANG DITUNJUK DALAM DALAM TRANSAKSI

Pihak Independen yang berperan dalam Rencana Transaksi dan telah ditunjuk Perseroan adalah sebagai berikut:

Kantor Jasa Penilai Publik : Ihot Dollar & Raymond  
Konsultan Hukum : Ery Yunasri & Partners  
Kantor Akuntan Publik : Johan Malonda Mustika & Rekan

#### F. REKOMENDASI DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN

Setelah melakukan analisa yang mendalam, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan merekomendasikan kepada seluruh Pemegang Saham Perseroan untuk menyetujui Rencana Transaksi dalam RUPSLB yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, 17 Maret 2016 karena Direksi dan Dewan Komisaris berkeyakinan bahwa Rencana Transaksi dilakukan untuk

kepentingan terbaik Perseroan dan Pemegang Saham Perseroan.

#### **G. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA (“RUPSLB”)**

Rencana Transaksi wajib memperoleh persetujuan RUPSLB Perseroan yang akan diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 17 Maret 2016. Pemanggilan RUPSLB telah diumumkan pada hari Rabu tanggal 24 Februari 2016 dalam 1 (satu) surat kabar berbahasa Indonesia yang berperedaran nasional, situs BEI dan situs Perseroan. Apabila ada Pemegang Saham Perseroan yang tidak dapat hadir dalam RUPSLB tersebut, Pemegang Saham bersangkutan diminta untuk mengisi dan mengembalikan Formulir Surat Kuasa yang dapat diambil di kantor Biro Administrasi Efek Perseroan, PT Raya Saham Registra. Dengan alamat Plaza Sentral Building 2<sup>nd</sup> Floor. Jl Jend Sudirman Kav.47-48 Jakarta. Telp.+62 21 2525666. Fax. No. 62 21 2525028. Tanggal 23 Februari 2016 sampai pukul 16.00 telah ditetapkan sebagai Daftar Pemegang Saham untuk menetapkan pemegang Saham yang berhak hadir dan mengeluarkan satu suara untuk setiap saham yang dimilikinya untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi.

Berikut adalah tanggal-tanggal penting dalam kaitannya dengan RUPSLB Perseroan:

Pengumuman RUPSLB melalui surat kabar	9 Februari 2016
Pengumuman Keterbukaan Informasi mengenai Rencana Transaksi melalui surat kabar	9 Februari 2016
Tanggal DPS	23 Februari 2016
Pemanggilan RUPSLB melalui surat kabar	24 Februari 2016
Tambahan Informasi atas keterbukaan informasi, jika ada	15 Maret 2016
Pelaksanaan RUPSLB	17 Maret 2016
Pengumuman Ringkasan Risalah RUPSLB melalui surat kabar	21 Maret 2016

Berdasarkan pasal 11 Anggaran Dasar Perseroan dan Peraturan OJK No.32/POJK.04/2014. RUPSLB dapat dilangsungkan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah. Dan Keputusan RUPS adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.

Apabila RUPSLB tidak memenuhi jumlah kuorum yang ditentukan, maka akan dilaksanakan RUPSLB yang kedua. RUPSLB kedua dapat diadakan dengan ketentuan RUPS kedua sah dan berhak mengambil keputusan jika RUPS dihadiri oleh pemegang saham yang mewakili paling kurang 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah. Keputusan RUPS kedua adalah sah jika disetujui oleh lebih dari 3/4 (tiga per empat) bagian dari seluruh saham dengan hak suara yang hadir dalam RUPS.

Apabila RUPSLB kedua tidak memenuhi jumlah kuorum yang ditentukan, maka akan dilaksanakan RUPSLB yang ketiga. RUPSLB ketiga sah dan berhak mengambil keputusan jika dihadiri oleh pemegang saham dari saham dengan hak suara yang sah dalam kuorum kehadiran dan kuorum keputusan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan atas permohonan Perusahaan Terbuka.

Berdasarkan Peraturan No. IX.E.2 angka 5 huruf b, jika Rencana Transaksi tidak memperoleh

persetujuan dari RUPSLB, maka rencana tersebut baru diajukan kembali 12 bulan setelah pelaksanaan RUPSLB tersebut.

#### **H. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan bertanggung jawab penuh atas kebenaran informasi yang diberikan dalam Keterbukaan Informasi ini dan memberikan konfirmasi, setelah melakukan penelaahan yang cukup dan wajar, bahwa sepanjang pengetahuan dan keyakinan mereka, tidak ada informasi penting dan relevan yang tidak diungkapkan yang dapat menyebabkan informasi material dalam informasi kepada Pemegang Saham ini akan menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

#### **I. INFORMASI TAMBAHAN**

Bagi Pemegang Saham Perseroan yang memerlukan informasi lebih lanjut mengenai Rencana Transaksi harap menghubungi:

PT EVER SHINE TEX Tbk  
d/a. Jl. H. Fachruddin no. 16 Jakarta 10250  
Telepon :62 21 3160238  
Faksimili :62 21 3160271  
u.p. Sekretaris Perusahaan dan Hubungan Investor.