

**PENDAHULUAN**  
Informasi sebagaimana tercantum dalam laporan ini disampaikan kepada para Pemegang Saham Perusahaan sehubungan dengan rencana transaksi penjualan tanah dan bangunan, yang secara rinci dimaksud di bawah ini (Tanah dan Bangunan) milik Perusahaan kepada PT Gunung Bengawan Makmur ("Pembeli") ("Rencana Transaksi Pembelian Tanah dan Bangunan").

**KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT EVER SHINE TEX TBK SEHUBUNGAN DENGAN RENCANA PENJUALAN ASSET PT EVER SHINE TEX TBK DALAM BENTUK TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLEKAT 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 ("Perseoran") untuk mengambil keputusan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPS/LB") Perseoran sehubungan dengan rencana penjualan aset Perseoran 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 RUPS/LB Perseoran.

Dengan rekayasa yang lebih dekat dengan sumber bahan baku, maka akan menghambat biaya dan waktu yang diperlukan untuk memasok bahan baku energi sehingga meningkatkan efisiensi bagi kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian diharapkan kinerja keuangan Perusahaan secara keseluruhan juga akan meningkat. Risiko terkait dengan adanya Rencana Transaksi antara lain sebagai berikut:

**KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI**

**A. RENCANA TRANSAKSI**

1. Alasan dan Latar Belakang  
Perseoran menerbitkan komprehensif sejak tahun buku 2012, 2013 dan 2014 yang terakhir disebabkan oleh penjualan yang turun akibat produksi kain yang tidak lancar serta 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 Perseoran harus melakukan strategi yang dapat menurunkan biaya tetap terutama biaya energi yang sesuai dengan kapasitas yang secara ekonomis lebih optimal.

**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) 8652411  
Kantor cabang & korespondensi: Jl. H. Fakhruddin No.16 Jakarta 10250 Indonesia  
Telp. (62-21) 3160238; Fax: (62-21) 3160271

2. Analisis Kualitatif  
Berikut adalah keuntungan Rencana Transaksi:  
a. Penunahan utang Perseoran  
b. Penjualan aset tetap kepada pihak afiliasi  
c. Efisiensi waktu dan biaya  
d. Efisiensi waktu dan biaya  
e. Efisiensi waktu dan biaya

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Perseoran akan melakukan restrukturisasi operasional dan keuangannya, salah satunya berdasarkan Rencana Transaksi melalui penjualan aset Perseoran untuk membiayai seluruh utang Perseoran, membayar sebagian hutang PT Primarajual Sukses kepada CTCB, Singapura Branch dimana pada tanggal 30 September 2015, jumlah utang Perseoran kepada CTCB, Singapura Branch adalah sebesar USD 259.000.000 (dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu) ditambah dengan utang Perseoran kepada CTCB, Singapura Branch adalah sejumlah USD 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu) untuk hutang pokok dan USD 93.083 untuk hutang bunga.

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

3. Analisis Kuantitatif  
Dengan adanya Rencana Transaksi, penjualan Perseoran diproyeksikan akan mengalami pertumbuhan yang signifikan. Analisis kuantitatif menunjukkan bahwa dengan adanya Rencana Transaksi, penjualan Perseoran diproyeksikan akan mencapai USD 1.464.079 (empat ratus enam puluh empat juta empat puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh sembilan) pada periode Januari – September 2015 yang sebesar USD 290.948,99. Pertumbuhan tersebut dapat dicapai dengan asumsi seluruh usaha Perseoran memiliki prospek yang baik.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Perseoran akan melakukan restrukturisasi operasional dan keuangannya, salah satunya berdasarkan Rencana Transaksi melalui penjualan aset Perseoran untuk membiayai seluruh utang Perseoran, membayar sebagian hutang PT Primarajual Sukses kepada CTCB, Singapura Branch dimana pada tanggal 30 September 2015, jumlah utang Perseoran kepada CTCB, Singapura Branch adalah sebesar USD 259.000.000 (dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu) ditambah dengan utang Perseoran kepada CTCB, Singapura Branch adalah sejumlah USD 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu) untuk hutang pokok dan USD 93.083 untuk hutang bunga.

Apabila Pemegang Saham Perseoran berhalangan hadir pada RUPS/LB, dapat diwakilkan kepada kuasa yang menggunakan dan mengembalikan Formulir Surat Kuasa kepada Biro Administrasi Efek, yakni PT Raya Saham Registrasi. Semua surat kuasa tersebut harus sudah diterima selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum diselenggarakannya RUPS/LB.

4. Analisis Kewajaran Transaksi  
Berikut ini adalah ringkasan analisis Kewajaran Rencana Transaksi:  
a. Analisis Nilai  
b. Analisis Manfaat  
c. Analisis Risiko

**B. HASIL PENJUALAN OBYEK RENCANA TRANSAKSI**

Sensitivitas	Penguanan (Rp/USD)	Pelamatan (Rp/USD)
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

Hasil Penjualan Obyek Rencana Transaksi. Pembayaran akan dilakukan dengan surat perintah/instansi dibayar melalui transfer dari rekening Pembeli di CTCB, Singapura Branch kepada rekening Perseoran di PT Primarajual Sukses (jika terdapat kelebihan dana) di CTCB, Singapura Branch, yang akan dipukul untuk membayar hutang Perseoran dan jika masih tersedia dana juga untuk membayar hutang PT Primarajual Sukses di CTCB, Singapura Branch.

5. Kesimpulan  
Kesimpulan  
Perseoran telah melakukan analisis kuantitatif dan kualitatif terhadap Rencana Transaksi, analisis kewajaran transaksi dan faktor-faktor yang relevan dalam memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Perseoran, maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan Perseoran adalah wajar.

**C. KETERANGAN MENGENAI RENCANA TRANSAKSI**

**a. Riwayat singkat**

Perseoran adalah suatu Perseoran 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 diumumkan dalam Berita Negara No. 53, Tahun No. 319 tanggal 4 Juli Tahun 1975, Anggaran Dasar Perseoran telah berkekuatan untuk melakukan perubahan anggaran dasar dan ketentuan Undang-Undang No. 1 tanggal 7 Juli 2008 mengenai perubahan anggaran dasar Perseoran sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas dan ketentuan pelaksanaan. Perubahan anggaran dasar ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. AHU-0061168.AH.01.09 tahun 2008 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 28 tahun 2008 tanggal 10 Januari 2009 dan perubahan Anggaran Dasar No. 43 tanggal 13 Juli 2015 tahun 2015.

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 Perseoran per tanggal 30 September 2015, terdapat 10 (sepuluh) pemegang saham yang tercantum dalam Daftar Pemegang Saham Perseoran sebagai berikut:

6. Dampak Keuangan Atas Rencana Transaksi  
Laporan Keuangan Ringkasan Proforma Konsolidasi Interim telah direvisi oleh Kantor Akuntan Publik Johan Malonda Mustika & Rekan yang menyatakan bahwa tidak ada hal yang signifikan yang mempengaruhi kinerja keuangan Perseoran dan Rencana Transaksi. Dampak keuangan atas rencana transaksi ini akan diungkapkan dalam laporan keuangan Perseoran yang akan diterbitkan pada periode Januari – September 2015 yang sebesar USD 290.948,99.

**b. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseoran**

Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham Perseoran adalah sebagai berikut:

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 Perseoran per tanggal 30 September 2015, terdapat 10 (sepuluh) pemegang saham yang tercantum dalam Daftar Pemegang Saham Perseoran sebagai berikut:

7. Analisis Risiko  
Risiko keterlambatan penyelesaian pembangunan pabrik akan menghambat biaya dan waktu yang diperlukan untuk memasok bahan baku energi sehingga meningkatkan efisiensi bagi kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian diharapkan kinerja keuangan Perusahaan secara keseluruhan juga akan meningkat. Risiko terkait dengan adanya Rencana Transaksi antara lain sebagai berikut:

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

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 Perseoran per tanggal 30 September 2015, terdapat 10 (sepuluh) pemegang saham yang tercantum dalam Daftar Pemegang Saham Perseoran sebagai berikut:

8. Analisis Risiko  
Risiko keterlambatan penyelesaian pembangunan pabrik akan menghambat biaya dan waktu yang diperlukan untuk memasok bahan baku energi sehingga meningkatkan efisiensi bagi kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian diharapkan kinerja keuangan Perusahaan secara keseluruhan juga akan meningkat. Risiko terkait dengan adanya Rencana Transaksi antara lain sebagai berikut:

**c. Pengurusan dan Pengawasan**

Susunan Komisaris dan Direksi Perseoran berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Ever Shine Tex Tbk tanggal 8 Oktober 2015 adalah sebagai berikut:

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 Perseoran per tanggal 30 September 2015, terdapat 10 (sepuluh) pemegang saham yang tercantum dalam Daftar Pemegang Saham Perseoran sebagai berikut:

9. Analisis Risiko  
Risiko keterlambatan penyelesaian pembangunan pabrik akan menghambat biaya dan waktu yang diperlukan untuk memasok bahan baku energi sehingga meningkatkan efisiensi bagi kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian diharapkan kinerja keuangan Perusahaan secara keseluruhan juga akan meningkat. Risiko terkait dengan adanya Rencana Transaksi antara lain sebagai berikut:

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

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

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 Perseoran per tanggal 30 September 2015, terdapat 10 (sepuluh) pemegang saham yang tercantum dalam Daftar Pemegang Saham Perseoran sebagai berikut:

10. Analisis Risiko  
Risiko keterlambatan penyelesaian pembangunan pabrik akan menghambat biaya dan waktu yang diperlukan untuk memasok bahan baku energi sehingga meningkatkan efisiensi bagi kegiatan usaha Perusahaan. Dengan demikian diharapkan kinerja keuangan Perusahaan secara keseluruhan juga akan meningkat. Risiko terkait dengan adanya Rencana Transaksi antara lain sebagai berikut:

**e. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

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

**f. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**g. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**h. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**i. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**j. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**k. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**l. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**m. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**n. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000

**o. Ekstraksi Nilai Tanah dan Bangunan Pabrik adalah :**

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

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

Uraian	Luas (m <sup>2</sup> )	Nilai Pasar (Rp)
Total Nilai Pasar (Lokasi-1 & Lokasi-2)		211.623.000.000