

DEFINISI

Table with 2 columns: Term and Definition. Includes Akuntan Publik, DHAU, DMLP, Keterbukaan Informasi, Laporan Keuangan 30 Juni 2018, OJK, Peraturan No. IX.E.1, Peraturan No. IX.E.2, Perjanjian Jual Beli Saham-Saham, Perseroan, Transaksi Afiliasi, and Transaksi Material.

PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dalam rangka memenuhi ketentuan angka 2 Peraturan No. IX.E.1, dimana Perseroan telah melakukan transaksi penjualan dan pengalihan saham dalam salah satu entitas anak yang dimiliki secara langsung oleh Perseroan.

KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI

A. PENJELASAN, ALASAN DAN PERTIMBANGAN MENGENAI TRANSAKSI
Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan, pembangunan dan pengendalian kawasan industri termasuk sarana dan prasarana pendukungnya.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN BAPEPAM-LK NO. IX.E.1 TENTANG TRANSAKSI AFLIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DICACA DAN DIPERHATKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PT BEKASI FAJAR INDUSTRIAL ESTATE Tbk.

JIKA ANDA MENGLAMAI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PERANTARA PEDAGANG EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.



Bidang Usaha
Pengembangan, pembangunan dan pengelolaan kawasan industri termasuk sarana dan prasarana pendukungnya.
Kantor Pusat
Jalan Samudra, Kawasan Industri MM2100 Cikarang Barat, Bekasi 17520, Jawa Barat, Indonesia

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INDIAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA, MENEGAKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

Bekasi, 2 Januari 2019

Laporan Posisi Keuangan Interim (dalam Rupiah)
Table with 3 columns: LIABILITAS DAN EKUITAS, 30 Juni 2018, 31 Desember 2017. Includes sub-sections for Liabilitas jangka pendek, Liabilitas jangka panjang, and Ekuitas.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim (dalam Rupiah)
Table with 3 columns: 30 Juni 2018, 30 Juni 2017. Includes sections for Laba Rugi and Penghasilan Komprehensif Lain.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim (dalam Rupiah)
Table with 3 columns: 30 Juni 2018, 30 Juni 2017. Includes sections for Laba Rugi and Penghasilan Komprehensif Lain.

G. PERNYATAAN BAHWA TRANSAKSI INI MERUPAKAN TRANSAKSI AFLIASI DAN TIDAK MENDUNGKAP TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN

Perseroan dengan ini menyatakan bahwa Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan ini adalah Transaksi Afiliasi dan bukan merupakan transaksi yang melanggar ketentuan Kepentingan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1.

DAMPAK ATAS DILAKUKANNYA TRANSAKSI TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Proforma Perseroan semata-mata disusun untuk menunjukkan dampak keuangan material atas informasi Laporan Keuangan Perseroan per tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2018 yang telah direvisi oleh KAP Paul Hadwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Pallings & Rekan (PKP) pada tanggal 21 Agustus 2018.

Berikut adalah Ringkasan Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Proforma Perseroan per tanggal dan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2018 yang telah direvisi oleh KAP Paul Hadwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Pallings & Rekan (PKP):

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: ASET, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: LIABILITAS DAN EKUITAS, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: Ekuitas, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim Proforma Ringkas (dalam Rupiah)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim Proforma Ringkas (dalam Rupiah)
Table with 4 columns: LABA RUGI, Historis 30 Juni 2018, Penyesuaian Performa, Proforma 30 Juni 2018.

Perseroan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain menunjukkan:
- Proforma laba sebelum pajak mengalami peningkatan sebesar 26% yang utamanya disebabkan oleh pendapatan lain-lain berupa keuntungan pelepasan kepemilikan pengendalian bersama dan keuntungan penjualan saham entitas, dengan total seluruhnya sebesar Rp 36.799.180.653.

RINGKASAN LAPORAN PENILAI INDEPENDEN

Kantor Jasa Penilai Publik (KJPJF) Toto Suharto & Rekan ("TrN") sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi berdasarkan Surat Ijin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 2.09.0055 tertanggal 28 Juli 2009, serta terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal No. 18/ST/2011/PP/PM/1992 tertanggal 31 Desember 1992, yang dikeluarkan dengan Surat Pemberitahuan Ekteff Perubahan Data KJPJF No. S-5631/BU/2009 tanggal 3 Juli 2009, telah berpengalaman dalam manajemen Perseroan untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas Kewajiban Transaksi dan nilai pasar wajar 10% saham DMLP sesuai dengan surat penawaran No. M.PS.18.00.0007/1 tanggal 30 Juni 2018.

A. Ringkasan Laporan Penilaian 10% Saham DMLP
Ringkasan laporan penilaian 10% saham DMLP sebagaimana terungkap dalam laporannya No. B.PS.18.00.0009 tanggal 21 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

- 1. Pihak-pihak yang Bertransaksi
Pihak-pihak yang bertransaksi adalah Perseroan selaku pihak penjual serta Daiva selaku pihak pembeli.

- 2. Obyek Penilaian
Obyek penilaian dalam laporan penilaian adalah 10% saham DMLP.

- 3. Tujuan dan Maksud Penilaian
Tujuan penilaian adalah untuk memperoleh pendapat yang bersifat independen tentang nilai pasar wajar dari Obyek Penilaian yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah dari atau ekwivalensinya pada tanggal 30 Juni 2018.

- 4. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok
Penilaian ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah yang berlaku sampai dengan tanggal penertarikan laporan penilaian ini.

- 5. Pendekatan dan Metodologi Penilaian
Untuk mengestimasi Nilai Pasar Wajar 10% Saham DMLP mengaplikasikan 2 (dua) pendekatan, yaitu:

- 1. Pendekatan pendapatan dengan metode Discounted Cash Flow (DCF); dan
- 2. Pendekatan aset dengan metode Adjusted Book Value (ABV).

- 6. Kesimpulan Nilai
Kesimpulan Nilai kajian dan analisis yang telah dilakukan, maka TrN berpendapat nilai pasar wajar saham 10,00% milik Perseroan per 30 Juni 2018 adalah sebesar Rp 75.853.242.000,- dengan rincian sebagai berikut:

Table with 4 columns: Pendekatan, Nilai Ekuitas (Rp Ribu), Bobot, Nilai Pembobot (Rp Ribu). Rows include Pendekatan Income, Pendekatan Aset, and Nilai Pasar Wajar Saham Perseroan 10,00%.

- B. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajiban atas Transaksi
Ringkasan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi sebagaimana terungkap dalam laporannya No. B.FP.18.00.0005 tanggal 25 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

- 1. Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi yaitu:
- PT Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk adalah pihak yang memiliki 20% saham PT Daiva Manunggal Logistik Properti dan akan menjual 10% saham tersebut kepada DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd.

- DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd adalah pihak yang memiliki 80% saham PT Daiva Manunggal Logistik Properti, dan akan membeli 10% saham PT Daiva Manunggal Logistik Properti milik PT Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk.

- PT Daiva Manunggal Logistik Properti (PT DMLP) adalah pihak yang 10% sahamnya yang merupakan milik PT Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk, akan dialihkan kepada DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd

- PT Daiva Industri Co.Ltd adalah pihak yang memiliki 10% saham PT Bekasi Fajar Industrial Estate, Tbk dan memiliki 100% saham DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd

- 2. Adapun obyek Rencana Transaksi adalah 70.340 Saham PT DMLP atau setara dengan 10% (sepuluh persen) dari total modal ditempatkan dan disetor penuh di PT DMLP.

- 3. Analisis kewajaran dilaksanakan menggunakan parameter dan laporan keuangan limited reviu per tanggal 30 Juni 2018.

- 4. Dalam melakukan evaluasi kewajaran atas Transaksi, TrN melakukan analisis dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:
- Analisis Rencana Transaksi yang meliputi identifikasi dan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat Rencana Transaksi, analisis draft perjanjian atas Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi.

- Analisis kualitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi riwayat Perseroan dan kegiatan usaha Perseroan, analisis industri, analisis operasional dan prospek Perseroan, analisis alasan dilakukannya Rencana Transaksi, keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi.

- Analisis kuantitatif atas Rencana Transaksi yang meliputi analisis laporan keuangan historis Perseroan, analisis arus kas Perseroan, analisis rasio keuangan Perseroan, analisis proyeksi keuangan Perseroan, analisis nilai tambah.

- Analisis Kewajaran nilai Rencana Transaksi

- 5. Hasil Analisa Kewajaran Rencana Transaksi
- Berdasarkan riwayat singkat, diketahui bahwa Rencana Transaksi adalah merupakan transaksi terafiliasi, dimana Perseroan dengan DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd merupakan pihak yang terafiliasi, karena Perseroan merupakan anak perusahaan dari Daiva House Industry Co. Ltd dengan kepemilikan sebesar 10% saham Perseroan, dan DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd merupakan anak perusahaan tidak langsung dari Daiva House Industry Co.Ltd melalui DH Asia Investment Pte.Ltd dengan kepemilikan 100% saham DH Asia Investment Jasmine Pte.Ltd.

- Berdasarkan ringkasan draft perjanjian dan persyaratan jual beli, tidak ada persyaratan khusus yang akan merugikan pihak-pihak yang bertransaksi sehingga syarat-syarat yang ada pada Rencana Transaksi adalah wajar.

- Manfaat Rencana Transaksi yaitu mendorong pertumbuhan usaha Perseroan sesuai dengan visi dan misi Perseroan, tendensi dalam bisnis utama Perseroan yaitu jual beli tanah kavling industri yang memberikan imbal balik lebih besar. Risiko Rencana Transaksi yaitu bergesernya kontribusi pendapatan Perseroan dari investasi di PT DMLP ke penjualan tanah kavling.

- Berdasarkan gambaran industri di atas diketahui bahwa bisnis properti khususnya penyediaan lahan industri masih memiliki prospek yang bagus kedepannya. Dengan demikian keputusan Perseroan untuk lebih fokus pengembangan kawasan industri dan menjual PT DMLP di bidang pergudangan adalah wajar.

- Berdasarkan proyeksi keuangan Perseroan, diperkirakan Perseroan akan mengalami peningkatan pendapatan dan peningkatan laba bersih, dengan demikian Rencana Perseroan melakukan Rencana Transaksi adalah wajar.

- Rencana Transaksi memberikan pengaruh yang baik terhadap keuangan Perseroan yang dilihat dari rasio-rasio keuangan Perseroan, sehingga Rencana Transaksi dianggap wajar.

- Dengan melakukan Rencana Transaksi diperkirakan memberikan nilai tambah kepada Perseroan berupa peningkatan laba bersih rata-rata sekitar 2,23% per tahun dibandingkan tanpa Rencana Transaksi.

- Harga Transaksi jual beli saham di atas nilai pasar dengan selisih Rp 4.783.056.860,- atau 6,31% di atas nilai pasar. Berdasarkan peraturan BAPEPAM/LK Nomor VII.B.3 butir 12.2.e Batas atas dan batas bawah pada kisaran Nilai, tidak boleh melebihi 7,5% (tujuh koma lima perseratus) dari Nilai yang dijadikan acuan. Berdasarkan pertimbangan di atas, maka harga yang ditetapkan adalah wajar.

- Berdasarkan analisis kewajaran Transaksi di atas serta uraian-uraian sebagaimana digambarkan sebelumnya, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi tersebut adalah wajar.

INFORMASI TAMBAHAN

Pengantar Saham yang mempunyai pertanyaan atau memerlukan informasi tambahan sehubungan dengan Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi:
PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk.

Corporate Secretary
Jalan Samudra, Kawasan Industri MM2100 Cikarang Barat, Bekasi 17520, Jawa Barat, Indonesia
Telepon +6221 898 0133, Faksimil +6221 898 0157
Website www.bekasifajar.com/www.befa.id
Email: corsec@befa.id

Bekasi, 2 Januari 2019
Direksi Perseroan