

DEFINISI DAN SINGKATAN	
AJB HPI	Berarti Akta Jual Beli Saham nomor 60, Akta Jual Beli Saham nomor 61, Akta Jual Beli Saham nomor 62, Akta Jual Beli Saham nomor 63, Akta Jual Beli Saham nomor 64, Akta Jual Beli Saham nomor 65, Akta Jual Beli Saham nomor 66, Akta Jual Beli Saham nomor 67, Akta Jual Beli Saham nomor 68, dan Akta Jual Beli Saham nomor 69, oleh dan antara Perseroan dan para pemegang saham PT Hotel Properti Internasional, yang seluruhnya ditandatangani pada tanggal 30 November 2018 di hadapan Notaris Chandra Lim, SH.LLM di Jakarta Utara, sehubungan dengan pengambilalihan 99% saham HPI.
AJB SMS atau OJK	Bersebabnya yang independen dan bebas dari campur tangan pihak lain, yang mempunyai fungsi, tugas dan wewenang pengatur, pengawasan, pemeriksaan dan pendidikan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tanggal 22 November 2011 (tentang Otoritas Jasa Keuangan ("UU No. 21 Tahun 2011"). Sejak tanggal 31 Desember 2012, fungsi, tugas dan wewenang pengatur dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor Pasar Modal, beralih dari Bapepam dan LK ke OJK, sesuai dengan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2011, atau para pengganti dan penerima hak dan kewajibannya.
Pendapat Kewajaran	Berarti Pendapat Kewajaran atas Transaksi Pengambilalihan.
Peraturan No. IX.E.1	Berarti Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.
Peraturan No. IX.E.2	Berarti Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.
Perseroan	Berarti PT Intikeramik Alamasri Industri Tbk., suatu perseroan terbuka yang didirikan menurut dan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku di Republik Indonesia dan berkedudukan di Tangerang.

POJK 32/2014 juncto POJK 10/2017	Berarti Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.04/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka.
PSAK	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.
Transaksi Pengambilalihan	Berarti tindakan Perseroan untuk melakukan pengambilalihan 70% saham SMS dan 99% saham HPI melalui penambahan modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).
Rupiah atau Rp	Berarti mata uang sah yang berlaku di Indonesia.
RUPS	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSBL	Berarti rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
SMS	Berarti PT Saka Mitra Sejati.
Transaksi Material	Berarti:

a. pernyataan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu	
b. pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha	
c. sewa menyewa aset;	
d. pinjam meminjam dana;	
e. menjamin aset; dan/atau	
f. memberikan jaminan perusahaan;	
dengan nilai lebih dari 20% (dua puluh perseratus) namun tidak lebih besar dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu.	

PSAK	Berarti Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.
Transaksi Pengambilalihan	Berarti tindakan Perseroan untuk melakukan pengambilalihan 70% saham SMS dan 99% saham HPI melalui penambahan modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD).
Rupiah atau Rp	Berarti mata uang sah yang berlaku di Indonesia.
RUPS	Berarti Rapat Umum Pemegang Saham.
RUPSBL	Berarti rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.
SMS	Berarti PT Saka Mitra Sejati.
Transaksi Material	Berarti:

a. pernyataan dalam badan usaha, proyek, dan/atau kegiatan usaha tertentu	
b. pembelian, penjualan, pengalihan, tukar menukar aset atau segmen usaha	
c. sewa menyewa aset;	
d. pinjam meminjam dana;	
e. menjamin aset; dan/atau	
f. memberikan jaminan perusahaan;	
dengan nilai lebih dari 20% (dua puluh perseratus) namun tidak lebih besar dari 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perusahaan, yang dilakukan dalam satu kali atau dalam suatu rangkaian transaksi untuk suatu tujuan atau kegiatan tertentu.	

I. KETERANGAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat Perseroan

Perseroan didirikan dengan nama PT Intikeramik Alamasri Industri berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 38 tanggal 26 Juni 1991 dan diubah dengan Akta Perubahan No. 16 tanggal 14 Desember 1991, keduanya dibuat dihadapan Raden Muhammad Hendarmawan, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perseroan danubahannya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-58/HT.01.01.Th.92 tanggal 3 Januari 1992 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 49 Tambahan No. 2817 tanggal 19 Juni 1992. Berdasarkan Akta RUPSBL (Tentang Perubahan Seluruh Anggaran Dasar Dalam Rangka Pemasyarakatan Saham) No. 203 tanggal 25 Januari 1997 yang dibuat oleh Noviani Ardjian, S.H., Kandidat Notaris, selaku Pengganti dari Harun Kamil, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-749/HT.01.04.Th.97 tanggal 31 Januari 1997 dan telah didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat No. 243/BH/09.05/II/1997 tanggal 26 Februari 1997, serta telah diumumkan pada Berita Negara Republik Indonesia No. 16 tanggal 22 Februari 2002, Tambahan Berita Negara No. 1850. Perseroan berubah status dari semula Perseroan Terutup menjadi Perseroan Terbuka dengan mengubah seluruh anggaran dasar Perseroan Terbatas dan melakukan perubahan nama menjadi PT Intikeramik Alamasri Industri Tbk.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Pemnyataan Keputusan Rapat No. 63 tanggal 10 Oktober 2018 yang dibuat di hadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang telah memperoleh persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0021404.AH.01.02.Tahun 18 tanggal 12 Oktober 2018 dan telah terdaftar pada Daftar Perseroan No. 4018101236200283 tanggal 12 Oktober 2018. ("Akta 63/2018").

Perseroan berdomisili di Kota Tangerang, Banten Kantor Perseroan beralamat di Jalan Palembang Manis II Kelurahan Gandasari, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, Banten.

B. Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham Perseroan

Berdasarkan Akta 63/2018 juncto Akta Pemnyataan Keputusan Rapat No. 20 tanggal 29 Juni 2018, dibuat di hadapan Miki Tanumiharja, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah dibuktikan kepada Menkumham dan telah memperoleh bukti Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.0217335 tanggal 2 Juli 2018 dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0084212.AH.01.11.Tahun 2018 tanggal 2 Juli 2018 ("Akta 20/2018") serta Pemegang Saham yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek Perseroan, PT Ficomindo Buana Registrar, susunan kepemilikan saham Perseroan per tanggal 28 September 2018 adalah sebagai berikut:

Keterangan	Nilai Nominal Rp250,00 dan Rp50,00 per saham		
	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah Nilai Nominal (Rupiah)	%
Modal Dasar	49.668.929.712	2.800.000.000.000	
Saham Seri A	1.582.767.572	395.691.893.000	
Saham Seri B	48.086.162.140	2.404.308.107.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh:			
Saham Seri A	392.521.572	98.130.393.000	4,77
PT Mahkota Properti Indo	378.000.000	94.500.000.000	4,59
Wandavale Holdings Limited	812.246.000	203.061.500.000	9,87
Masyarakat			
Saham Seri B	1.445.278.540	72.263.927.000	17,56
PT Mahkota Properti Indo	1.307.632.962	65.381.648.100	15,89
Wandavale Holdings Ltd	3.894.712.300	194.735.615.000	47,32
Masyarakat			
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	8.230.391.374	728.073.083.100	100,00
Jumlah Modal Saham dalam Protepel	41.438.538.338	2.071.926.916.900	

C. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada saat Keterbukaan Informasi ini diterbitkan adalah sebagai berikut:

DEWAN KOMISARIS	
Komisaris Utama	: Raja Sapta Okhtahari
Komisaris	: Erwan Dwiyanah
Komisaris Independen	: Drs. H. Engkos Sadrah, M.M.

DIREKSI	
Direktur Utama	: Teuku Johas Raffli
Direktur	: Hasanudin Tisi
Direktur Independen	: Zaenal Askin

D. Kegiatan Usaha

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perseroan, ruang lingkup kegiatan Perseroan terutama bergerak dalam bidang industri ubin porselin dan menjual hasil produksinya di dalam dan luar negeri. Perseroan mulai memproduksi komoditas sejak tanggal 1 Mei 1993.

Perseroan memiliki lebih dari 50% saham entitas anak dan/atau memiliki pengendalian atas manajemen entitas anak berikut ini:

No	Anak Perusahaan	Kegiatan Usaha	Tahun Penyerahan	Status Perusahaan	Persentase Efektif Kepemilikan Perseroan
1.	PT Internusa Keramik Alamasri (INKA)	Industri ubin porselin	1993	Aktif	99,00%
2.	PT Realindo Sapta Optima (RSO)	Industri perhotelan	2018	Aktif	99,75%
3.	PT Mahkota Artha Mas (MAM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	98,53%
4.	PT Mahkota Properti Indo Medan (MPIM)	Industri perhotelan	2018	Aktif	98,01%

Perseroan juga memiliki pernyataan saham pada entitas asosiasi yakni PT Inter Nusa Karya Megah (INKM) sebesar 15% dan Internusa Ceramic, Inc. (INC) sebesar 5%.

II. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING PERSEROAN

Informasi keuangan di bawah untuk tahun – tahun yang berakhir pada tanggal 31 Mei 2018, 31 Desember 2017 dan 2016 diambil dari laporan keuangan konsolidasian yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (BDO), yang telah memberikan pendapat yang wajar tanpa pengecualian. Data keuangan Perseroan adalah sebagai berikut:

(dalam ribuan Rupiah)				
Keterangan	31-Mei-18	31-Mei-17	31-Dec-17	31-Dec-16
NERACA				
Total Aset	540.846.124	-	219.245.635	264.872.333
Total Liabilitas	245.943.529	-	335.252.236	328.877.596
Total Ekuitas	294.902.595	-	(116.006.601)	(62.005.263)

ABA RUGI				
Pendapatan Bersih	1.952.252	11.510.538	13.297.423	83.772.635
Laba (Rugi) Kotor	117.459	(9.274.108)	(27.925.199)	(18.840.254)
Laba (Rugi) Operasional	(13.320.610)	(17.823.824)	(51.718.843)	(50.277.106)
Laba (Rugi) Bersih sebelum Pajak Penghasilan	57.298.228	(25.023.148)	(63.242.311)	(156.317.048)
Laba (Rugi) Neto Tahun Berjalan	57.298.228	(25.023.148)	(63.242.311)	(156.317.048)
Jumlah Laba (Rugi)	55.837.121	(25.023.148)	(64.001.339)	(155.330.101)

III. KETERANGAN MENGENAI TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN

A. Latar Belakang dan Alasan

Industri perhotelan merupakan salah satu industri yang dapat dikatakan prospektif mengingat adanya dorongan pemerintah untuk meningkatkan infrastruktur dan promosi objek-objek wisata lokal. Salah satu faktor pendukung yang paling kuat adalah telah dilakukannya event ASIAN Games 2018 dan ASIAN Paragames 2018 dengan Indonesia sebagai tuan rumahnya. Secara tidak langsung, ASIAN Games 2018 dan ASIAN Paragames 2018 meningkatkan kesadaran masyarakat luar negeri terhadap industri pariwisata Indonesia dengan mempromosikan wisata Indonesia di mata turis lokal maupun internasional. Hal ini tentunya akan berkorelasi dengan industri perhotelan yang pertumbuhannya akan berbanding lurus dengan industri pariwisata lokal.

Selain peluang yang datang dari ASIAN Games 2018 dan ASIAN Paragames 2018, peluang lain juga datang dari pemilihan presiden tahun 2019 yang diekspektasikan akan meningkatkan atau setidaknya menjaga occupancy rate dalam industri perhotelan. Apabila ditelaah dari data historis selama empat tahun terakhir, AOR (*Average Occupancy Rate*) industri perhotelan Indonesia berkisar pada angka 60-68%, dimana pada kurun waktu yang sama, occupancy rate global meningkat pada angka 65%. Hal ini menunjukkan bahwa Industri perhotelan di Indonesia masih dapat dikatakan kompetitif dibandingkan dengan Industri perhotelan global.

KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM PT INTIKERAMIK ALAMASRI INDUSTRI TBK. (“PERSEROAN”) TERKAIT DENGAN TRANSAKSI MATERIAL (“TRANSAKSI”)

INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING DAN PERLU DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM PERSEROAN SEHUBUNGAN TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN KETERBUKAAN INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM INI DISAMPAIKAN OLEH PERSEROAN DALAM RANGKA MEMENUHI KETENTUAN PERATURAN NO. IX.E.2 TENTANG TRANSAKSI MATERIAL DAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA (“PERATURAN IX.E.2”)

DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI PENGAMBILALIHAN MERUPAKAN TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN NO. IX.E.2, AKAN TETAPI BUKAN MERUPAKAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN NOMOR IX.E.1. TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU

JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK, PENASEHAT KEUANGAN ATAU PROFESIONAL LAINNYA.



PT INTIKERAMIK ALAMASRI INDUSTRI Tbk.
Bidang Usaha
Memproduksi, mendistribusikan dan menjual ubin porselin di dalam dan luar negeri serta pengembangan dan pengelola hotel melalui entitas anak
Berkedudukan di
Kota Tangerang, Banten
Alamat
Jalan Palembang Manis II Kelurahan Gandasari Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang 15137 Telepon: 021 – 83700435 Email: corpsecretary_legal@intikeramik.com
DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DI DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI. DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN MENYATAKAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI DAN DAN SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSYAMA, MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG DIMUAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI INI DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.
Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 4 Desember 2018

Peluang lain yang juga muncul dari industri perhotelan adalah tren perkembangan teknologi yang semakin intensif. Dalam era digital ini, aktivitas pengguna media sosial menjadi sangat umum dan mnejadi peluang bagi industri perhotelan untuk mendapatkan keuntungan tambahan. Hotel pada umumnya meningkatkan pembangunan restoran dan bar mereka atau membuat bar atap yang indah untuk memfasilitasi tren generasi milenial untuk berkumpul dan berfoto.

Melihat adanya peluang-peluang tersebut, Perseroan bermaksud untuk mengambil kesempatan menguntungkan diatas dengan cara mengembangkan bisnis perhotelan secara integratif melalui akuisikedepannya. Perseroan berencana untuk mengembangkan daerah-daerah berpotensi tinggi dalam rangka turut serta memajukan iklim pariwisata Indonesia sekaligus menambahkan portfolio usaha Perseroan.

- B. Manfaat Transaksi**
- Manfaat yang diharapkan akan diperoleh Perseroan dengan dilakukannya Transaksi Pengambilalihan ini antara lain sebagai berikut:
- Meningkatkan laba Perseroan di masa yang akan datang melalui peningkatan sisi pendapatan atau margin laba;
 - Menambah lini usaha dengan segmen usaha yang berbeda untuk memberikan hasil yang maksimal;
 - Meningkatkan investasi aset yang berkualitas;
 - Meningkatkan portofolio bisnis perhotelan Perseroan;
 - Menghasilkan sinergi yang berdampak positif terhadap kinerja Perseroan dengan penambahan properti, SDM yang kesemuanya dengan pendapat yang wajar tanpa pengecualian, serta
 - Meningkatkan efisiensi biaya pada operasi bisnis dan properti Perseroan.

C. Keterangan Singkat Mengenai Perjanjian dan Persyaratan yang Disepakati

1. AJB HPI

Perseroan dan Dr. Ir. Hasan Hambali selaku Pemegang Saham dan sekaligus kuasa dari Para Pemegang Saham HPI telah menandatangani AJB HPI yang seluruhnya ditandatangani pada tanggal 30 November 2018 sehubungan dengan pengambilalihan 99% saham HPI. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam AJB HPI tersebut adalah sebagai berikut:

- 1. Pihak-pihak yang Bertransaksi**
- Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan AJB HPI adalah Perseroan dan Dr. Ir. Hasan Hambali (selaku pemilik dan/atau pemegang kuasa yang sah dari Para Pemegang Saham HPI).
- 2. Obyek dan Nilai Transaksi Pengambilalihan HPI**
- Obyek transaksi berdasarkan AJB HPI adalah 99% saham HPI, dengan nilai transaksi sebesar Rp58.000.000.000,00 yang akan dibayarkan secara tunai.

2. AJB SMS

Perseroan dan Akbar Himawan Buchari selaku Pemegang Saham dan sekaligus kuasa dari Para Pemegang Saham SMS telah menandatangani AJB SMS yang seluruhnya ditandatangani pada tanggal 30 November 2018 sehubungan dengan pengambilalihan 70% saham SMS. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam AJB SMS tersebut adalah sebagai berikut:

- 1. Pihak-pihak yang Bertransaksi**
- Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan AJB SMS adalah Perseroan dan Akbar Himawan Buchari (selaku pemilik dan/atau pemegang kuasa yang sah dari Para Pemegang Saham SMS).
- 2. Obyek dan Nilai Transaksi Pengambilalihan SMS**
- Obyek transaksi berdasarkan AJB SMS adalah 70% saham SMS, dengan nilai transaksi sebanyak-banyaknya sebesar Rp40.100.000.000,00, yang akan dibayarkan secara tunai.

Keterangan Singkat Mengenai Pihak Penjual

- 1. Para Pemegang Saham HPI**
- (i) Ir. Juke Sukriana, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271032511710008, bertempat tinggal di Jl. Bumi S-4 No. 12 Gria Bogor Raya, RT 002 RW 0152, Kelurahan Keludagala, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, pemegang NPWP No. 67.753.363.0-404.000;
 - (ii) Dr. Ir. Hasan Hambali, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 327102100680003, bertempat tinggal di Jl. Sari Bentang No. 3, RT 007 RW 014, Kelurahan Barangsangung, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, pemegang NPWP No. 07.106.182.4-404.0000;
 - (iii) Siti Nurlaila, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271055709660003, bertempat tinggal di Jl. Bogor Baru RI OK BJ No. 12A, RT 004 RW 008, Kelurahan Tegallundi, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, pemegang NPWP No. 68.184.248.0-404.000;
 - (iv) Hasim Hanafie, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271030108700006, bertempat tinggal di Jl. Danau Limbokat Dalam No. 3 Babakan Fakultas, RT 001 RW 004, Kelurahan Tegallaga, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, pemegang NPWP No. 09.224.864.0-404.000;
 - (v) Ir. Agus Prihanto, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271043008630004, bertempat tinggal di Bogor Raya Pemeahe 3 No. 6 RT 004 RW 014, Kelurahan Cempung, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor, pemegang NPWP No. 09.234.570.1-404.000;
 - (vi) Pitro Pandjaitan, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271030210610008, bertempat tinggal di Jalan Jalat Harupat No. 21, RT 004 RW 004, Kelurahan Bantek, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, pemegang NPWP No. 68.828.803.3-404.000;
 - (vii) Agung Djati Waluyo, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271020407160003, bertempat tinggal di Taman Cinggis Blok Q-10 No. 4, RT 006 RW 001, Kelurahan Kedungwaringin, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, pemegang NPWP No. 09.219.118.8-404.000;
 - (viii) Ir. Nasar Sarkis, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271092106760006, bertempat tinggal di Tmn. Pagelaran Jl. Palembang No. 25, RT 010 RW 012, Kelurahan Padusuka, Kecamatan Cimas, Kabupaten Bogor, pemegang NPWP No. 37.038.092.5-404.000;
 - (ix) Ratri Aryaniti, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 327104108760006, bertempat tinggal di Jl. Pakis Gunung 1 No. 48, RT 005, RW 009, Kelurahan Cilendek Timur, Kecamatan Kota Bogor Barat, Kota Bogor, pemegang NPWP No. 25.114.899.5-404.000;
 - (x) Rahmat Taufik, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3271020712750009, bertempat tinggal di Mutiara Bogor Raya Blok F.2 No. 22, RT 001 RW 016, Kelurahan Katulampa, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, pemegang NPWP No. 79.196.689.8-404.000.

- 2. Para Pemegang Saham SMS**
- (i) Akbar Himawan Buchari, Warga Negara Indonesia, Kartu Tanda Penduduk No. 1271192511880001, beralamat di Jl. D.I. Panjaitan No. 142 Medan, Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, pemegang NPWP No. 67.534.051.7-124.0000;
 - (ii) Agung Nugraha, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1271190708920001, beralamat di Jl. D.I. Panjaitan No. 142 Medan, Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, pemegang NPWP No. 72.577.828.6-124.0000;

D. Keterangan Mengenai Perusahaan Sasaran

- 1. HPI**
- HPI adalah suatu perseroan terbatas yang berdomisili di Kota Bogor, didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 05 tanggal 2 September 2009 yang dibuat di hadapan Lunny Hartono S.H., Notaris di Bogor, dan telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-48778.AH.01.01.Tahun 2009 tanggal 9 Oktober 2009, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan No. AHU-0065916.AH.01.09.Tahun 2009 tanggal 9 Oktober 2009.

Kantor HPI beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No. 8 RW 001 RT 001, Kelurahan Pabaton, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dengan hotel berlokasi di Jl. Salak No. 38-40 RT 05/05, kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor (Salak Tower Hotel).

Kegiatan Usaha

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar HPI, ruang lingkup utama HPI adalah menjalankan usaha dalam bidang perhotelan.

Struktur Permodalan dan Susunan Pemegang Saham

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham HPI sebelum Transaksi Pengambilalihan adalah sebagai berikut adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan Saat Ini (Rp1.962.500,00 per saham)				
Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	
Modal Dasar	40.000	78.500.000.000,00		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
1. Juke Sukriana	7.704	15.179.100.000,00	51,4	
2. Dr. Ir. Hasan Hambali, MM	19.224	37.127.100.000,00	23,4	
3. Siti Nurlaila	7.704	15.179.100.000,00	21,4	
4. Hasim Hanafie	288	565.200.000,00	0,8	
5. Agus Prihanto	252	494.550.000,00	0,7	
6. Pitro Pandjaitan	216	423.900.000,00	0,6	
7. Agung Djati Waluyo	180	353.250.000,00	0,5	
8. Ir. Nasar Sarkis	144	282.600.000,00	0,4	
9. Ratri Aryaniti	144	282.600.000,00	0,4	
10. Rahmat Taufik	144	282.600.000,00	0,4	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	36.000	70.650.000.000,00	100	
Jumlah Saham Dalam Portepel	4.000	7.850.000.000,00		-

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham HPI sesudah Transaksi Pengambilalihan adalah sebagai berikut adalah sebagai berikut:

Struktur Permodalan Saat Ini (Rp1.962.500,00 per saham)				
Keterangan	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%	
Modal Dasar	40.000	78.500.000.000,00		
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				
1. PT Intikeramik Alamasri Industri Tbk.	35.640	69.943.500.000,00	99	
2. PT Mahkota Properti Indo	360	706.500.000,00	1	
Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	36.000	70.650.000.000,00	100	
Jumlah Saham Dalam Portepel	4.000	7.850.000.000,00		-

Struktur permodalan dan susunan pemegang saham HPI sesudah Transaksi Pengambilalihan adalah sebagai berikut adalah sebagai berikut:

Jumlah Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			36.000	70.650.000.000,00	100	Nilai	sebanyak-banyaknya sebesar Rp40.100.000.000,00 (empat puluh miliar seratus juta Rupiah).
Jumlah Saham Dalam Portofel			4.000	7.850.000.000,00	-	Skema Transaksi	Pembelian langsung saham SMS oleh Perseroan dari Akbar Himawan Buchari (sebagai pemilik dan/atau pemegang kuasa yang sah dari Para Pemegang Saham SMS).
Struktur permodalan dan susunan pemegang saham HPI sesudah Transaksi Pengambilalihan adalah sebagai berikut adalah sebagai berikut:						b. Sifat Hubungan Afiliasi dari Pemegang Saham Perusahaan Sasaran dengan Perseroan	
Struktur Permodalan Saat Ini (Rp1.962.500,00 per saham)							
Keterangan						Transaksi Pengambilalihan SMS tidak dikategorikan sebagai transaksi sebagaimana dimaksud	

KJPP HAR tidak melakukan penyelidikan atau evaluasi atas keabsahan Transaksi tersebut dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada pemegang saham IKAI untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

KJPP HAR tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapatnya karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Transaksi

Prosedur pengambilan keputusan dalam menentukan nilai transaksi adalah sebagai berikut:

1. Dalam pengembangan bisnis kedepannya, IKAI ingin melebarkan terhadap lini bisnis utamanya yaitu industri perhotelan. Dengan dilakukannya akuisisi saham 70% Ekuitas milik PT. SMTS, untuk mengembangkan bisnis industri perhotelan ke skala yang lebih besar.
2. IKAI mempertimbangkan Nilai Pasar Wajar Ekuitas PT.SMS yang sudah dinilai oleh KJPP Herly, Ariawan & Rekan sebagai bagian dari persyaratan sebelum Transaksi Akuisisi 70% Ekuitas milik SMS kepada IKAI dengan kesimpulan sebagi berikut:
 - a. Nilai Pasar Wajar 70% ekuitas milik SMS diperoleh dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan aplikasi *Discounted Cashflow (DCF) Method* dan Pendekatan Aset (*Asset Approach*) dengan aplikasi *Adjusted Book Value (ABV) Method* yang direkonsiliasi dengan bobot masing-masing sebesar 50%- 50%. Nilai Pasar Wajar saham setelah rekonsiliasi adalah sebesar Rp39.320.597.000,00 (tiga puluh sembilan milyar tiga ratus dua puluh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) atau sebesar 70% dari Nilai Ekuitas SMS yang disyaratkan pada saat Transaksi.
 - b. Nilai transaksi akuisisi 875 lembar saham atau sebesar 70% adalah sebesar Rp. 40.100.000.000,00 (empat puluh miliar seratus juta rupiah).
 - c. IKAI akan memberikan setoran modal sebesar Rp 28.000.000.000,- untuk modal kerja SMS.

Berdasarkan evaluasi terhadap harga transaksi akuisisi 875 lembar saham SMS yang dilakukan oleh IKAI melalui pertimbangan secara perusahaan dan keuangan memberi dampak dalam hal peningkatan kinerja perusahaan dan nilai tambah perusahaan secara ekonomis. Secara inkremental terlihat performa laba-rugi, neraca dan arus kas yang lebih baik.

f. Kesimpulan

Berikut ini adalah hasil analisis kewajaran transaksi:

1. Nilai transaksi Pembelian 70% saham SMS adalah wajar
2. Transaksi Pembelian aset PT.SMS tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan IKAI.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh IKAI terkait dengan transaksi yang akan dilakukan dimaksudkan untuk untuk menambah pendapatan dari sektor perhotelan yang dapat memberikan kontribusi yang cukup berarti terhadap kinerja keuangan IKAI.
4. Meningkatkan portofolio bisnis perhotelan.
5. Penambahan modal SMS oleh IKAI tidak memberikan dampak negatif terhadap laporan keuangan IKAI.

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kuantitatif serta kualitatif dari Transaksi yang akan dilakukan, maka Penilai berpendapat bahwa dengan adanya Transaksi yang akan dilaksanakan oleh IKAI adalah wajar.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada IKAI maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Transaksi ini mungkin berbeda.

Ringkasan Laporan Penilai 99,00% Saham HPI

a. Pendekatan dan Metodologi

Dalam melakukan penilaian ekuitas atau saham tersebut, dipergunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan aplikasi *Discounted Cashflow (DCF) Method* dan Pendekatan Aset (*Asset Approach*) dengan aplikasi *Adjusted Book Value (ABV) Method*.

b. Sumber Informasi

Penilaian saham dilakukan berdasarkan atas data dan informasi yang diterima dari pihak manajemen serta hasil wawancara dengan pihak-pihak terkait.

c. Tanggal Penilaian dan Masa Berlaku Laporan

Tanggal efektif penilaian adalah per **31 Mei 2018**, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Sedangkan masa berlaku laporan akan berakhir pada tanggal **30 November 2018**.

d. Indikasi Nilai Ekuitas

Untuk indikasi nilai ekuitas HPI berdasarkan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan aplikasi *Discounted Cash Flow (DCF) Method*, dapat disajikan sebagai berikut:

Indikasi Nilai Ekuitas – Discounted Cash Flow Method

Keterangan	Nilai
<i>Corporate Value</i>	310.744.203.000
+/- Aset Non Operasi	0
-/- <i>Interest Bearing Debt</i>	(223.950.417.000)
Indikasi Nilai Ekuitas HPI	88.793.786.000
Indikasi Nilai Ekuitas HPI	99,00% 85.925.848.000
-/- DLOM	30,00% (25.777.754.000)
+/- <i>DLOC / Premium For Control</i>	0%
Nilai Pasar Ekuitas HPI	99,00% 60.148.094.000
Nilai Pasar Per Lembar Saham	1.687.657
Nilai Nominal	1.962.500

e. Indikasi Nilai Ekuitas - *Adjusted Book Value Method*

Indikasi nilai ekuitas HPI per 31 Mei 2018 berdasarkan *Adjusted Book Value Method* adalah sebagai berikut:

Indikasi Nilai Ekuitas – Adjusted Book Value Method

Keterangan	Nilai
Indikasi Nilai Ekuitas HPI	99,00% 70.018.759.000
-/- DLOM	30,00% (21.018.759.000)
+/- <i>DLOC / Premium For Control</i>	0,00%
Nilai Pasar Ekuitas HPI	99,00% 49.013.131.000
Nilai Pasar Per Lembar Saham	1.389.119
Nilai Nominal	1.962.500

f. Rekonsiliasi Nilai Ekuitas

Untuk mendapatkan nilai yang mewakili kedua indikasi nilai ekuitas diatas, dilakukan rekonsiliasi dengan terlebih dahulu dilakukan pembobotan terhadap kedua metode tersebut. Oleh karena itu, dalam penilaian ini pembobotan yang diberikan untuk masing masing metode adalah 50,00% untuk *Discounted Cash Flow (DCF) Method* dan 50,00% untuk *Adjusted Book Value (ABV) Method*.

Rekonsiliasi Nilai Ekuitas

Keterangan	Indikasi Nilai Ekuitas	Bobot	Nilai Tertimbang
<i>DCF Method</i>	60.148.094.000	50,00%	30.791.733.000
<i>ABV Method</i>	49.013.131.000	50,00%	24.506.566.000
Nilai Ekuitas HPI		100,00%	54.580.612.000
Nilai Pasar Per Lembar Saham			1.531.443
Nilai Nominal			1.962.500

Berdasarkan hasil penilaian yang telah dilakukan, termasuk kajian terhadap faktor-faktor relevan lainnya yang berpengaruh, penilai berpendapat bahwa **Nilai Pasar** 99,00% Ekuitas HPI Per **31 Mei 2018** adalah sebesar **Rp.54.580.612.000,- (Lima Puluh Empat Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Juta Enam Ratus Dua Belas Ribu Rupiah)**.

Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran atas Transaksi HPI

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP Herly, Ariawan & Rekan (HAR) atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. FO.04.18.001-R3 tanggal 21 November 2018 dengan ringkasan sebagai berikut:

a. Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi terdiri dari IKAI sebagai pembeli, dan HPI sebagai penjual.

b. Obyek Transaksi Pendapat Kewajaran

Objek Penilaian : 99% saham HPI

c. Tujuan Pendapat Kewajaran

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat atau perkiraan **Nilai Pasar** atas obyek penilaian diatas, untuk digunakan Pemberi Tugas sebagai **opini kewajaran**.

d. Kondisi Pembatas dan Asumsi-Asumsi Pokok

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan Penilai, dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini adalah:

1. Laporan Pendapat Kewajaran yang dihasilkan oleh Penilai bersifat non-disclaimer opinion
2. KJPP HAR telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
3. Data-data dan informasi yang diperoleh KJPP HAR berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
5. KJPP HAR Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
6. Penilaian usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan
7. KJPP HAR bertanggung jawab atas Laporan Pendapat Kewajaran dan Kesimpulan Pendapat Kewajaran.
8. Informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas dianggap benar dan dapat dipercaya, KJPP HAR tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya.
9. Hasil yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai dalam Laporan yang merupakan bagian dari bisnis yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Hasil Pendapat Kewajaran ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
10. KJPP HAR sebagai Penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait dengan penilaian, oleh karenanya KJPP HAR tidak menjamin kebenaran atau keabsahannya.
11. Laporan Pendapat Kewajaran ini harus digunakan secara keseluruhan yang tak terpisahkan dan penggunaannya terbatas pada maksud dan tujuan penilaian ini saja. Laporan ini tidak akan berlaku untuk maksud dan tujuan berbeda.
12. Penggunaan sebagian atau keseluruhan dari laporan untuk dipublikasikan di media cetak/ elektronik harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP HAR sebagai penilai dan pembuat laporan.
13. KJPP HAR berasumsi bahwasanya data-data yang diberikan kepada KJPP HAR adalah benar dan berkaitan dengan obyek penilaian dan KJPP HAR tidak melakukan pengecekan lebih lanjut terhadap kebenarannya.
14. KJPP HAR dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan laporan yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan dari laporan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, KJPP HAR melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen IKAI. Disamping itu, penyusunan Pendapat Kewajaran ini juga dilandaskan pada asumsi bahwa manajemen IKAI akan melaksanakan Transaksi berdasarkan asumsi-asumsi antlارا IKAI dengan pihak-pihak yang bersangkutan sebagaimana telah diungkapkan manajemen IKAI kepada KJPP HAR.

KJPP HAR mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. KJPP HAR tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat Penilai karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

KJPP HAR juga berpegang kepada surat pernyataan manajemen (management representation letter) bahwa manajemen telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan dengan Transaksi dan sepanjang pengetahuan manajemen IKAI tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan serta kondisi usaha IKAI, ketentuan undang-undang dan peraturan pemerintah termasuk Bapepam dan LK pada tanggal surat ini. Perubahan atas kondisi-kondisi tertentu yang berada di luar kendali IKAI akan dapat memberikan dampak yang tidak dapat diprediksi dan dapat berpengaruh terhadap Pendapat Kewajaran ini.

KJPP HAR tidak melakukan penyelidikan atau evaluasi atas keabsahan Transaksi tersebut dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis ini dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi kepada pemegang saham IKAI untuk menyetujui atau tidak menyetujui Transaksi tersebut atau mengambil tindakan-tindakan tertentu atas Transaksi tersebut.

Penilai tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapatnya karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

e. Pendekatan dan Prosedur Penilaian Transaksi

Prosedur pengambilan keputusan dalam menentukan nilai transaksi adalah sebagai berikut:

1. Dalam pengembangan bisnis kedepannya, IKAI ingin melebarkan terhadap lini bisnis utamanya yaitu industri perhotelan. Dengan dilakukannya akuisisi saham 99% Ekuitas milik PT. HPI, untuk mengembangkan bisnis industri perhotelan ke skala yang lebih besar.
2. IKAI mempertimbangkan Nilai Pasar Wajar Ekuitas PT.IKAI yang sudah dinilai oleh KJPP Herly, Ariawan & Rekan sebagai bagian dari persyaratan sebelum Transaksi Akuisisi 99% Ekuitas milik HPI kepada IKAI dengan kesimpulan sebagai berikut:
 - a. Nilai Pasar Wajar 99% ekuitas milik HPI diperoleh dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan aplikasi *Discounted Cashflow (DCF) Method* dan Pendekatan Aset (*Asset Approach*) dengan aplikasi *Adjusted Book Value (ABV) Method* yang direkonsiliasi dengan bobot masing-masing sebesar 50%- 50%. Nilai Pasar Wajar saham setelah rekonsiliasi adalah sebesar Rp. 54.580.612.000,- (Lima Puluh Empat Milyar Lima Ratus Delapan Puluh Juta Enam Ratus Dua Belas Ribu Rupiah) atau sebesar 99 % dari Nilai Ekuitas HPI yang disyaratkan pada saat Transaksi.
 - b. Nilai transaksi akuisisi 35.640 lembar saham atau sebesar 99% adalah sebesar Rp. 58.000.000.000,- (lima puluh delapan miliar rupiah).

Berdasarkan evaluasi terhadap harga transaksi akuisisi 35.640 lembar saham HPI yang dilakukan oleh IKAI melalui pertimbangan secara perusahaan dan keuangan memberi dampak dalam hal peningkatan kinerja perusahaan dan nilai tambah perusahaan secara ekonomis. Secara inkremental terlihat performa laba-rugi, neraca dan arus kas yang lebih baik.

f. Kesimpulan

Opini kewajaran atas pengambilalihan HPI adalah sebagai berikut:

1. Dapat dikatakan Transaksi Akuisisi 99,00% Ekuitas HPI adalah wajar.
2. Transaksi akuisisi HPI tidak memberikan dampak yang negatif terhadap laporan keuangan IKAI.
3. Pertimbangan bisnis yang digunakan oleh IKAI terkait dengan Transaksi yang akan dilakukan dimaksudkan untuk menambah pendapatan dari sektor perhotelan yang dapat memberikan kontribusi yang cukup berarti terhadap kinerja keuangan IKAI.
4. Meningkatkan portofolio bisnis perhotelan.

Berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait dalam rangka menentukan dampak positif secara kuantitatif serta kualitatif dari Transaksi yang akan dilakukan, maka Penilai berpendapat bahwa dengan adanya Transaksi yang akan dilaksanakan oleh Perseroan adalah Wajar.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada Perseroan maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Transaksi ini mungkin berbeda.

VII. RINGKASAN LAPORAN PROFORMA LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN			
(dalam ribuan Rupiah)			
Keterangan	Informasi Keuangan yang belum disesuaikan per 31-Mei-18	Penyesuaian Proforma	Hasil Proforma
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank			
Piutang usaha – pihak ketiga – neto	10.575.513	364.217.818	374.793.331
Persediaan	5.301.632	2.632.462	7.934.093
Pajak dibayar di muka	1.661.349	2.283.754	3.945.103
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	808.209	-	808.209
JUMLAH ASET LANCAR	124.805.787	124.805.787	124.805.787
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap – neto	323.110.924	493.411.129	816.522.053
Aset tidak lancar lain-lain	79.043.500	-	79.043.500
Aset pajak tangguhan	-	5.458.926	5.458.926
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	402.154.424	498.870.055	901.024.479
JUMLAH ASET	545.306.914	868.004.089	1.413.311.003
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha kepada pihak ketiga	23.834.982	12.201.294	36.036.276
Utang lain-lain			
Pihak ketiga	12.588.754	5.008.813	17.597.567
Pihak berelasi	28.975.634	-	28.975.634
Utang pajak	1.907.134	4.357.625	6.264.759
Beban masih harus dibayar	27.243.750	9.750.589	36.994.319
Utang bank	13.512.101	724.000	14.036.101
Liabilitas lancer lain-lain	38.339.571	-	38.339.571
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	146.201.926	32.402.301	178.244.227
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang bank	83.178.797	259.605.845	342.784.642
Utang sewa pembiayaan	-	27.500	27.500
Liabilitas imbalan pascakerja	2.033.121	975.859	3.008.980
Liabilitas jangka panjang lain-lain	18.990.475	12.599.235	31.589.710
Liabilitas pajak tangguhan	-	9.634.423	9.634.423
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	104.202.393	282.842.862	387.045.255
JUMLAH LIABILITAS	250.404.319	314.885.163	665.289.482
EKUITAS			
Modal saham ditempatkan dan disetor penuh	728.073.083	185.679.544	913.752.627
Tambahan modal disetor	21.590.183	267.311.639	288.901.822
Akumulasi kerugian	(455.932.869)	74.050.966	(381.881.903)
Keuntungan non-pengendali	1.172.198	26.076.777	27.248.975
JUMLAH EKUITAS	294.902.595	553.118.926	848.021.521
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	545.306.914	868.004.089	1.413.311.003

Asumsi-asumsi dasar yang digunakan manajemen dalam penyusunan informasi keuangan proforma interim adalah sebagai berikut:

- a) Dana hasil dari PUT II adalah sebesar Rp463.894.786.440,- dimana telah diterima pada tanggal 23 November 2018.
- b) Transaksi akuisisi saham HPI dan SMS sebesar Rp98.100.000.000,- seluruhnya dibiayai secara tunai melalui dana hasil PUT II, dimana nilai akuisisi tersebut adalah 21,15% dari keseluruhan dana hasil PUT II.
- c) Biaya emisi saham yang timbul dalam rangka PUT II menjadi pengurang atas saldo "Tambahan Modal Disetor", dimana jumlah biaya emisi saham yang diperkirakan sehubungan dengan PUT II adalah sekitar Rp3.293.652.984,- atau 0,71% dari nilai keseluruhan PUT II.
- d) Perseroan memiliki pengendalian terhadap HPI dan SMS, sebagaimana didefinisikan di dalam PSAK No. 65 tentang "Laporan Keuangan Konsolidasian".
- e) Berikut ini merupakan rincian transaksi akuisisi:
 - i. Harga transaksi pengambilalihan 99,00% saham HPI adalah sebesar Rp58.000.000.000,00. Jumlah ini berdasarkan PPJB tertanggal 6 Agustus 2018 yang kemudian diubah dengan Perubahan PPJB Saham tertanggal 31Agustus 2018 antara Perseroan dan HPI. Harga pembelian saham tersebut didasarkan pada penilaian saham HPI yang dilakukan oleh penilai independen.

Rekonsiliasi arus kas yang dibayarkan dan diperoleh dari kombinasi bisnis adalah sebagai berikut:

Imbalan kas yang dibayar	58.000.000.000
Dikurangi saldo kas dan bank yang diperoleh	(1.148.223.818)
Arus kas keluar – aktivitas investasi	57.431.539.814

Harga transaksi pengambilalihan 70% saham SMS adalah sebesar Rp40.100.000.000,00. Jumlah ini berdasarkan PPJB tertanggal 23 Agustus 2018 yang kemudian diubah dengan Perubahan PPJB Saham tertanggal 31 Agustus 2018 antara Perseroan dan SMS. Harga pembelian saham tersebut didasarkan pada penilaian saham SMS yang dilakukan oleh penilai independen.

Rekonsiliasi arus kas yang dibayarkan dan diperoleh dari kombinasi bisnis adalah sebagai berikut:

Imbalan kas yang dibayar	40.100.000.000
Dikurangi saldo kas dan bank yang diperoleh	(1.148.223.818)
Arus kas keluar – aktivitas investasi	58.991.776.182

- f) Berikut ini merupakan rincian perhiungan *goodwill* adalah sebagai berikut:

- i. Akuisisi saham sebesar 99,00 % dari modal ditempatkan dan disetor PT Saka Mitra Sejaht, dicatat sesuai dengan PSAK No. 22 (Revisi 2010) tentang "Kombinasi Bisnis" (Catatan 3). Rincian dari selisih yang timbul atas jumlah nilai wajar imbalan yang diambil alih dengan bagian proporsional nilai wajar neto aset yang teridentifikasi dan liabilitas yang diambil alih adalah sebagai berikut:

Nilai wajar aset teridentifikasi yang diperolehhan liabilitas yang diambil alih:	
Aset lancar	4.907.065.399
Aset tidak lancar	301.517.183.280
Liabilitas jangka pendek	(20.700.513.849)
Liabilitas jangka panjang	(161.085.238.016)
Jumlah nilai wajar aset teridentifikasi neto	124.638.496.814
Liabilitas pajak tangguhan*)	(9.495.235.640)
Keperntingan nonpengendali dari akuisisi	(1.151.432.612)
Bagian proporsional atas aset neto	113.991.828.562
Jumlah nilai wajar imbalan yang dialihkan	58.000.000.000
Goodwill negatif	58.991.828.562

- g) Selain dampak pajak tangguhan atas penyesuaian nilai wajar aset teridentifikasi, dampak jakapapun yang timbul dari transaksi ini, tidak dimasukkan dalam asumsi.

- h) hencana transaksi pengambilalihan saham HPI & SMS merupakan transaksi material yang diatur dalam peraturan BAPEPAM & LK No.X.E.2 lampiran keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. Kep 614/BL/2011 tertanggal 28 November 2011 tentang transaksi material dan perubahan kegiatan usaha utama.

- i) Pengambilalihan saham dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

- j) Seluruh transaksi dan saldo antara Perseroan dan entitas anaknya telah dieliminasi.

VIII. PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI PERSEROAN

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan telah mempelajari secara seksama informasi-informasi yang tersedia sehubungan dengan Transaksi sebagaimana diuraikan dalam Keterbukaan Informasi ini, dan semua informasi material sehubungan dengan transaksi telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi material tersebut adalah benar dan tidak menyesatkan. Selanjutnya Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran dari seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini.

IX. INFORMASI TAMBAHAN

Para Pemegang Saham yang ingin memperoleh informasi lain sehubungan dengan transaksi ini, dapat menghubungi Perseroan selama jam kerja (pukul 08.00 sampai dengan 16.00 Waktu Indonesia Barat) pada hari Senin sampai dengan Jumat (kecuali hari libur) di kantor Perseroan dengan alamat sebagai berikut:

PT INTIKERAMIK ALAMASRI INDUSTRI Tbk.
Jalan Palembang 11 Kelurahan Gandasari
Kecamatan Jatiluwung, Kota Tangerang 15137
Telepon: 021 – 83700435
Email: corporatelegal@intikeramik.com