

**LAPORAN PENDAPAT
KEWAJARAN**

***FAIRNESS OPINION
REPORT***

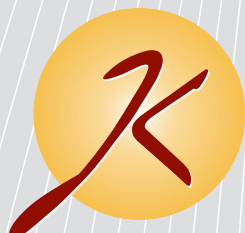
PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk

RENCANA PEMBELIAN

PROPOSED PURCHASE

APRIL 2023

APRIL 2023



Kusnanto & rekan

Independent Business Appraisers

**License : 2.19.0162
Indonesia**

This report is originally issued in Bahasa Indonesia

No. : 00039/2.0162-00/BS/05/0382/1/IV/2023

Tanggal : 14 April 2023

Kepada Yth.

PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk
Jl. Daan Mogot Raya No. 234
Jakarta 11510

U.p. : Direksi

Hal : Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian

Dengan hormat,

Pada tanggal 14 April 2023, PT Catur Mitra Sejati Sentosa (selanjutnya disebut "**CMSS**") dan Budyanto Totong (selanjutnya disebut "**BT**") telah menandatangani Perjanjian Kesepahaman (selanjutnya disebut "**PK**"), dimana CMSS merencanakan untuk melakukan pembelian sebidang tanah seluas 20.919 m² beserta bangunan seluas 22.070 m² yang terletak di Jalan Alternatif Cibubur, KM. 14, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat (selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**") dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar (selanjutnya disebut "**Rencana Pembelian**").

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen PT Catur Sentosa Adiprana Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**"), CMSS merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan sebesar 99,90% pada tanggal 31 Desember 2022.

Sehubungan dengan Rencana Pembelian tersebut, manajemen Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (selanjutnya disebut "**KJPP**") Kusnanto & rekan (selanjutnya disebut "**KR**" atau "**kami**") untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Rencana Pembelian sesuai dengan surat penawaran kami No. KR/230111-001 tanggal 11 Januari 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

Selanjutnya, kami sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut "**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis) menyampaikan pendapat kewajaran (selanjutnya disebut "**Pendapat Kewajaran**") atas Rencana Pembelian.

No. : 00039/2.0162-00/BS/05/0382/1/IV/2023

Date : 14 April 2023

To:

PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk
Jl. Daan Mogot Raya No. 234
Jakarta 11510

Attention to : Director

Subject : Fairness Opinion on the Proposed Purchase

Dear Sir/Madam,

On 14 April 2023, PT Catur Mitra Sejati Sentosa (hereinafter referred to as "**CMSS**") and Budyanto Totong (hereinafter referred to as "**BT**") have signed the Memorandum of Understanding (hereinafter referred to as "**MOU**"), where CMSS plans to purchase a plot of land with area of 20,919 m² with the building with area of 22,070 m² located on Jalan Alternatif Cibubur, KM. 14, Kelurahan Jatirangga, Jatisampurna District, Bekasi City, West Java (hereinafter referred to as "**Land and Building**") from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion (hereinafter referred to as the "**Proposed Purchase**").

Based on the information obtained from PT Catur Sentosa Adiprana Tbk (hereinafter referred to as "**Company**"), CMSS is the subsidiary of the Company with an ownership of 99,90%, as of 31 December 2022.

In connection with the Proposed Purchase, the Company's management has appointed Kantor Jasa Penilai Publik (hereinafter referred to as "**KJPP**") Kusnanto & rekan (hereinafter referred to as "**KR**" or "**we**") to give an opinion as independent appraisers on the fairness of Proposed Purchase in accordance to our engagement letter No. KR/230111-001 dated 11 January 2023 which was approved by the Company's management.

Therefore, we as registered KJPP based on the Ministry of Finance Decree No. 2.19.0162 dated 15 July 2019 and listed as a capital market supporting profession of the Financial Services Authority (hereinafter referred to as "**OJK**") under Registered Letter of Capital Market Supporting Profession of OJK No. STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023 (business appraiser) expressed the fairness opinion (hereinafter referred to as the "**Fairness Opinion**") on the Proposed Purchase.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

ALASAN DAN LATAR BELAKANG RENCANA PEMBELIAN

Perseroan merupakan sebuah perseroan terbatas berstatus perusahaan terbuka, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan ecer barang hasil produksi, terutama bahan bangunan dan barang-barang konsumsi. Perseroan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1983. Perseroan berdomisili di Jalan Daan Mogot Raya No. 234, Jakarta 11510, dengan nomor telepon: (021) 566 8801, nomor faksimile: (021) 566 9445, dan email: corsec@csahome.com.

CMSS merupakan perseroan terbatas berstatus perusahaan tertutup, didirikan dan menjalankan kegiatan usahanya di Indonesia. Ruang lingkup kegiatan usaha CMSS adalah sebagai distributor atau sub-distributor, agen dan pemasok dari produk-produk bahan bangunan. CMSS dan entitas anaknya memiliki 45 toko swalayan bahan bangunan dan perlengkapannya, dengan nama Mitra 10, yang tersebar di berbagai wilayah di Pulau Jawa, Bali, Batam, Sumatera, Kalimantan, dan Sulawesi. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan usaha CMSS adalah bergerak dalam bidang perdagangan ritel modern untuk bahan bangunan.

Dalam menjalankan kegiatan usaha Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, CMSS telah melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan dari BT, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang telah ditandatangani CMSS dan BT pada tanggal 3 September 2007 dan berdasarkan Adendum Perjanjian Sewa Menyewa yang telah ditandatangani CMSS dan BT pada tanggal 28 Desember 2020, dengan masa sewa sampai dengan 31 Desember 2023.

Pertumbuhan industri distribusi bahan bangunan dan perlengkapannya cenderung mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan industri properti dan konstruksi di Indonesia. Dengan pertimbangan prospek dan dukungan kinerja keuangan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, dalam rangka mitigasi risiko atas ketergantungan Tanah dan Bangunan yang tidak dimiliki CMSS, CMSS merencanakan untuk melakukan Rencana Pembelian.

REASONS AND BACKGROUND OF THE PROPOSED PURCHASE

The Company is a publicly-held company, established and operates its business in Indonesia. The scope of activities of the Company is to engaged in trading and retail of industrial goods, particularly building materials and consumer goods. The company started its commercial operations since 1983. The Company is located at Jalan Daan Mogot Raya No. 234 Jakarta 11510, with telephone number: (021) 566 8801, facsimile number: (021) 566 9445, and email: corsec@csahome.com.

CMSS is a privately-held company, established and operates its business in Indonesia. The scope of business of CMSS is as a distributor or sub-distributor, agent and supplier of building material products. CMSS and its subsidiaries have 45 supermarkets for building materials and equipment, under the name of Mitra 10, which are well known in various regions in Java, Bali, Batam, Sumatera, Kalimantan, and Sulawesi. Currently, the scope of business of CMSS is in the modern retail trade for building materials.

In operating the business activities of Mitra 10 in Cibubur area, CMSS has performed the lease of the Land and Building from BT, based on Perjanjian Sewa Menyewa which has been signed by CMSS and BT on 3 September 2007 and Adendum Perjanjian Sewa Menyewa which has been signed by CMSS and BT on 28 December 2020, with lease period until 31 December 2023.

The prospect of the distribution of building materials and equipment industry continues to increase in line with the growth of the property and construction industry in Indonesia. Considering the prospects and financial performance support of Mitra 10 in Cibubur area, in order to mitigate the risk of dependency on the Land and Building that is not owned by CMSS, CMSS plans to perform the Proposed Purchase.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Berdasarkan PK, rincian sertifikat hak milik (selanjutnya disebut "**SHM**") atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- SHM No. 2364/Jatirangga seluas 15.230 m².
- SHM No. 1682/Jatirangga seluas 604 m².
- SHM No. 1607/Jatirangga seluas 451 m².
- SHM No. 1661/Jatirangga seluas 1.695 m².
- SHM No. 1576/Jatirangga seluas 181 m².
- SHM No. 739/Jatirangga seluas 1.068 m².
- SHM No. 322/Jatirangga seluas 1.190 m².
- SHM No. 335/Jatirangga seluas 500 m².

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan. Dengan pertimbangan tersebut, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat mendukung kelangsungan hidup CMSS dan CMSS dapat mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang sehingga dapat menopang pertumbuhan penjualan konsolidasian Perseroan secara organik.

Dengan latar belakang kekuatan internal maupun eksternal Mitra 10, antara lain prospek pertumbuhan Kota Cibubur, lokasi strategis Tanah dan Bangunan serta kemudahan swalayan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya maupun keunggulan lain Mitra 10, setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, Perseroan mengharapkan CMSS dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.

Perseroan meyakini investasi atas Rencana Pembelian dapat memberikan tingkat balikan investasi yang lebih baik, dibandingkan apabila CMSS melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan maupun membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.

*Based on PK, the details of the freehold titles (hereinafter referred to as "**FT**") for the Land and Building are as follows:*

- *FT No. 2364/Jatirangga with an area of 15,230 m².*
- *FT No. 1682/Jatirangga with an area of 604 m².*
- *FT No. 1607/Jatirangga with an area of 451 m².*
- *FT No. 1.695/Jatirangga with an area of 1,695 m².*
- *FT No. 1576/Jatirangga with an area of 181 m².*
- *FT No. 739/Jatirangga with an area of 1,068 m².*
- *FT No. 322/Jatirangga with an area of 1,190 m².*
- *FT No. 335/Jatirangga with an area of 500 m².*

Based on the information obtained from the Company's management, the sales of Mitra 10 in Cibubur area provides a significant contribution to the Company's consolidated sales. With those consideration, the Company expects the Proposed Purchase can support the going concern of CMSS and CMSS can develop its business in the future so that it can support the growth of the Company's consolidated sales organically.

With the background of Mitra 10's internal and external strengths, including growth prospects for Cibubur City, the strategic location of the Land and Building and convenience of self-service purchases of building materials and its equipment as well as other advantages of Mitra 10, the Company expects CMSS can support the increase of the Company's consolidated financial performance.

The Company believes that investment of the Proposed Purchase can provide better return on investment, compared to if CMSS leases the Land and Building or purchase land and perform the construction in other locations in Cibubur.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Sehubungan dengan Rencana Pembelian tersebut, Perseroan merencanakan untuk melakukan penawaran umum terbatas dengan hak memesan efek terlebih dahulu atas saham dalam portepel Perseroan sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 14/POJK.04/2019 tanggal 30 April 2019 tentang "Perubahan atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu" (selanjutnya disebut "**POJK 14/2019**") antara lain dalam rangka pendanaan Rencana Pembelian tersebut (selanjutnya disebut "**Rencana PMDHMETD**").

Setelah Rencana PMDHMETD telah menjadi efektif, Perseroan merencanakan untuk mengambil bagian atas seluruh saham baru yang ditempatkan dan disetor pada CMSS dengan menggunakan sebagian dana hasil Rencana PMDHMETD (selanjutnya disebut "**Rencana Peningkatan Modal**"), dimana CMSS merencanakan untuk menggunakan sebagian dana tersebut untuk penyelesaian Rencana Pembelian.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Pembelian, Rencana PMDHMETD, dan Rencana Peningkatan Modal merupakan satu kesatuan transaksi yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya dan selanjutnya secara bersama-sama disebut "**Rencana Transaksi**".

Alasan dilakukannya Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

- Pertumbuhan industri distribusi bahan bangunan dan perlengkapannya cenderung mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan industri properti dan konstruksi di Indonesia. Dengan pertimbangan prospek dan dukungan kinerja keuangan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, dalam rangka mitigasi risiko atas ketergantungan Tanah dan Bangunan yang tidak dimiliki CMSS, CMSS merencanakan untuk melakukan Rencana Pembelian.
- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan. Dengan pertimbangan tersebut, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat mendukung kelangsungan hidup CMSS dan CMSS dapat mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang sehingga dapat menopang pertumbuhan penjualan konsolidasian Perseroan secara organik.

*In connection with the Proposed Purchase, the Company plans to perform right issue with pre-emptive rights of shares in the Company's portfolio as stipulated in the OJK Regulation No. 14/POJK.04/2019 dated 30 April 2019 concerning "Amendments to the Financial Services Authority Regulation Number 32/POJK.04/2015 concerning Capital Increases for Public Companies with Pre-emptive Rights" (hereinafter referred to as "**POJK 14/2019**") among other in order to fund the Proposed Purchase (hereinafter referred to as the "**Proposed PMDHMETD**").*

*After the Proposed PMDHMETD become effective, the Company plans to fully subscribe the new shares issued and paid-up in CMSS by using a portion of the proceeds from the Proposed PMDHMETD (hereinafter referred to as the "**Proposed Capital Increase**"), where CMSS plans to use a portion of the proceeds to complete the Proposed Purchase.*

*Based on the information obtained from the Company's management, the Proposed Purchase, the Proposed PMDHMETD, and the Proposed Capital Increase are inseparable series of transaction and hereinafter simultaneously referred to as the "**Proposed Transaction**".*

Reasons for the Proposed Purchase are as follows:

- *The prospect of the distribution of building materials and equipment industry continues to increase in line with the growth of the property and construction industry in Indonesia. Considering the prospects and financial performance support of Mitra 10 in Cibubur area, in order to mitigate the risk of dependency on the Land and Building that is not owned by CMSS, CMSS plans to perform the Proposed Purchase.*
- *Based on the information obtained from the Company's management, the sales of Mitra 10 in Cibubur area provides a significant contribution to the Company's consolidated sales. With those consideration, the Company expects the Proposed Purchase can support the going concern of CMSS and CMSS can develop its business in the future so that it can support the growth of the Company's consolidated sales organically.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

- Dengan latar belakang kekuatan internal maupun eksternal Mitra 10, antara lain prospek pertumbuhan Kota Cibubur, lokasi strategis Tanah dan Bangunan serta kemudahan swalayan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya maupun keunggulan lain Mitra 10, setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, Perseroan mengharapkan CMSS dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan meyakini investasi atas Rencana Pembelian dapat memberikan tingkat balikan investasi yang lebih baik, dibandingkan apabila CMSS melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan maupun membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.
- *With the background of Mitra 10's internal and external strengths, including growth prospects for Cibubur City, the strategic location of the Land and Building and convenience of self-service purchases of building materials and its equipment as well as other advantages of Mitra 10, the Company expects CMSS can support the increase of the Company's consolidated financial performance.*
- *The Company believes that investment of the Proposed Purchase can provide better return on investment, compared to if CMSS leases the Land and Building or purchase land and perform the construction in other locations in Cibubur.*

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, mengingat BT merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan sebesar 5,80% pada tanggal 31 Desember 2022, maka Rencana Pembelian merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang "Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan" (selanjutnya disebut "**POJK 42/2020**").

*Based on the information obtained from the Company's management, considering that BT is a shareholder of the Company with an ownership of 5.80% as of 31 December 2022, therefore the Proposed Purchase is an affiliated transaction so that the Company has to comply with OJK Rule No. 42/POJK.04/2020 dated 1 July 2020 concerning "Affiliated Transaction and Conflict of Interest Transaction" (hereinafter referred to as "**POJK 42/2020**").*

Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (selanjutnya disebut "**KAP**") Purwantono, Sungkoro & Surja (selanjutnya disebut "**PSS**"), jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 2.496,05 miliar. Berdasarkan PK, nilai transaksi atas Rencana Pembelian tersebut adalah sebesar Rp 415,00 miliar.

*Furthermore, based on the Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2022 audited by the Public Accounting Firm (hereinafter referred to as "**KAP**") Purwantono, Sungkoro & Surja (hereinafter referred to as "**PSS**"), the Company's equity was Rp 2,496.05 billion. Based on MOU, the transaction value for the Proposed Purchase Rp 415.00 billion.*

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Rencana Pembelian tersebut mencerminkan kurang dari 20,00% ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2022 sehingga berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, Rencana Pembelian bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang "Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha".

Therefore, the total transaction value of the Proposed Purchase reflects less than 20.00% of the Company's equity as of 31 December 2022 so based on the information obtained from the Company's management, the Proposed Purchase is not a material transaction as stipulated in OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 dated 20 April 2020 concerning "Material Transactions and Changes in Business Activities".

Untuk transaksi yang tergolong dalam kategori transaksi afiliasi, POJK 42/2020 mensyaratkan adanya laporan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, yang disiapkan oleh penilai independen.

For transactions categorized as affiliated transaction, POJK 42/2020 requires the fairness opinion report on the said transactions, prepared by independent appraisers.

Dengan demikian, dalam rangka pelaksanaan Rencana Pembelian tersebut, maka Perseroan menunjuk penilai independen, KR untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian.

Therefore, in accordance with the implementation of the Proposed Purchase, the Company has appointed KR as independent appraisers to prepare the Fairness Opinion on the Proposed Purchase.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Selanjutnya, Pendapat Kewajaran ini hanya dapat digunakan sehubungan dengan Rencana Pembelian dan tidak dapat digunakan untuk kepentingan lainnya. Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Pembelian atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Pembelian.

Furthermore, this Fairness Opinion can only be used in connection with the Proposed Purchase and could not be used for other purposes. This Fairness Opinion is also not intended to provide a recommendation to approve or to not approve the Proposed Purchase or to perform a specific action on the Proposed Purchase.

OBJEK TRANSAKSI PENDAPAT KEWAJARAN

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian adalah rencana CMSS untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar.

TRANSACTION OBJECTS OF THE FAIRNESS OPINION

The transaction object in the Fairness Opinion of the Proposed Purchase is CMSS's plan to purchase the Land and Building from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion.

MAKSUD DAN TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Maksud dan tujuan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Rencana Pembelian dari aspek keuangan serta untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

PURPOSE AND OBJECTIVE OF THE FAIRNESS OPINION

Purpose and objective of the preparation of the Fairness Opinion on the Proposed Purchase is to provide an overview on the fairness of the Proposed Purchase to the Company's Directors from financial aspects and to comply with the applicable regulations, i.e. POJK 42/2020.

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang "Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal" tanggal 25 Mei 2020 (selanjutnya disebut "**POJK 35/2020**") serta Standar Penilaian Indonesia (selanjutnya disebut "**SPI**") 2018.

*This Fairness Opinion was prepared in compliance with the provisions of OJK Rule No. 35/POJK.04/2020 concerning "Valuation and Presentation of Business Valuation Report in Capital Markets" dated 25 May 2020 (hereinafter referred to as "**Rule POJK 35/2020**") as well as Indonesian Valuation Standards (hereinafter referred to as "**SPI**") 2018.*

TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN

Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian dalam laporan pendapat kewajaran diperhitungkan pada tanggal 31 Desember 2022. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian.

THE FAIRNESS OPINION DATE

The Fairness Opinion on the Proposed Purchase in the fairness opinion report was calculated as of 31 December 2022. This date was selected based on the consideration of interests and the objective of the analysis of the Fairness Opinion on th Proposed Purchase.

JENIS LAPORAN

Jenis laporan pendapat kewajaran atas Rencana Pembelian ini merupakan laporan terinci.

TYPE OF REPORT

The type of the fairness opinion report on the Proposed Purchase is detailed report.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

RUANG LINGKUP

Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi, antara lain sebagai berikut:

1. Keterbukaan Informasi sehubungan dengan Rencana Pembelian yang disusun oleh manajemen Perseroan;
2. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00212/2.1032/AU.1/05/1175-1/1/III/2023 tanggal 9 Maret 2023 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
3. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00515/2.1032/AU.1/05/0685-3/1/IV/2022 tanggal 11 April 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
4. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01106/2.1032/AU.1/05/0685-2/1/V/2021 tanggal 7 Mei 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
5. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00999/2.1032/AU.1/05/0685-1/1/V/2020 tanggal 15 Mei 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
6. Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00364/2.1032/AU.1/05/0694-2/1/III/2019 tanggal 28 Maret 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
7. Laporan keuangan konsolidasian CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00620/2.1032/AU.1/05/1175-1/1/IV/2023 tanggal 5 April 2023 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;

SCOPE OF WORKS

In preparing the Fairness Opinion, we have reviewed, considered, referred or performed the procedures on the data and information as follows:

1. *Information Disclosure in relation to the Proposed Purchase prepared by the Company's management;*
2. *Consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2022 audited by KAP PSS as stated in report No.00212/2.1032/AU.1/05/1175-1/1/III/2023 dated 9 March 2023 with an unqualified opinion;*
3. *Consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2021 audited by KAP PSS as stated in report No. 00515/2.1032/AU.1/05/0685-3/1/IV/2022 dated 11 April 2022 with an unqualified opinion;*
4. *Consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2020 audited by KAP PSS as stated in report No. 01106/2.1032/AU.1/05/0685-2/1/V/2021 dated 7 May 2021 with an unqualified opinion;*
5. *Consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2019 audited by KAP PSS as stated in report No. 00999/2.1032/AU.1/05/0685-1/1/V/2020 dated 15 May 2020 with an unqualified opinion;*
6. *Consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2018 audited by KAP PSS as stated in report No. 00364/2.1032/AU.1/05/0694-2/1/III/2019 dated 28 March 2019 with an unqualified opinion;*
7. *Consolidated financial statements of CMSS for the year ended 31 December 2022 audited by KAP PSS as stated in report No. 00620/2.1032/AU.1/05/1175-1/1/IV/2023 dated 5 April 2023 with an unqualified opinion;*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

8. Laporan keuangan konsolidasian CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00851/2.1032/AU.1/05/0685-3/1/IV/2022 tanggal 25 April 2022 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
 9. Laporan keuangan konsolidasian CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 01110/2.1032/AU.1/05/0685-2/1/IV/2021 tanggal 5 Mei 2021 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
 10. Laporan keuangan konsolidasian CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00708/2.1032/AU.1/05/0685-1/1/IV/2020 tanggal 20 April 2020 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
 11. Laporan keuangan konsolidasian CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 yang telah diaudit oleh KAP PSS sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00631/2.1032/AU.1/05/0694-2/1/IV/2019 tanggal 16 April 2019 dengan pendapat wajar tanpa pengecualian;
 12. Proforma laporan keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
 13. Proyeksi keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 yang disusun oleh manajemen Perseroan;
 14. Laporan penilaian Tanah dan Bangunan per 31 Desember 2022 yang disusun oleh KJPP Suwendho Rinalydy dan Rekan (selanjutnya disebut “SRR”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 tanggal 14 Maret 2023;
 15. PK;
 16. Anggaran dasar Perseroan yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 206 tanggal 22 Juni 2022 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., terkait pengangkatan kembali anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk masa jabatan 5 tahun berikutnya;
8. *Consolidated financial statements of CMSS for the year ended 31 December 2021 audited by KAP PSS as stated in report No. 00851/2.1032/AU.1/05/0685-3/1/IV/2022 dated 25 April 2022 with an unqualified opinion;*
 9. *Consolidated financial statements of CMSS for the year ended 31 December 2020 audited by KAP PSS as stated in report No. 01110/2.1032/AU.1/05/0685-2/1/IV/2021 dated 5 May 2021 with an unqualified opinion;*
 10. *Consolidated financial statements of CMSS for the year ended 31 December 2019 audited by KAP PSS as stated in report No. 00708/2.1032/AU.1/05/0685-1/1/IV/2020 dated 20 April 2020 with an unqualified opinion;*
 11. *Consolidated financial statements of CMSS for the year ended 31 December 2018 audited by KAP PSS as stated in report No. 00631/2.1032/AU.1/05/0694-2/1/IV/2019 dated 16 April 2019 with an unqualified opinion;*
 12. *Proforma consolidated financial statements of the Company before and after the Proposed Transaction for the year ended 31 December 2022 prepared by the Company's management;*
 13. *The financial projections of the Company before and after the Proposed Transaction for the years ended 31 December 2023 – 2032 prepared by the Company's management;*
 14. *Valuation report of the Land and Building as of 31 December 2022 prepared by KJPP Suwendho Rinalydy dan Rekan (hereinafter referred to as “SRR”) as stated in report No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 dated 14 Maret 2023;*
 15. *MOU;*
 16. *Recent articles of association of the Company as stated in deed No. 206 dated 22 June 2022 by Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., concerning reappointment the Board of Director and Commisioners for the next 5 years period;*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

17. Anggaran dasar CMSS yang terakhir sebagaimana dinyatakan dalam akta No. 176 tanggal 19 November 2021 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., terkait perubahan susunan Dewan Komisaris CMSS dengan memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Dewan Komisaris yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya selama masa kepengurusan serta mengangkat Nyonya Tjia Tjihin Hwa menjadi Komisaris Utama yang baru;
 18. Hasil wawancara dengan pihak manajemen Perseroan, yaitu Surjati Tanril dengan posisi sebagai Manajer Keuangan, mengenai alasan, latar belakang dan hal-hal lain yang terkait dengan Rencana Transaksi;
 19. Informasi mengenai rencana-rencana bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan di masa mendatang;
 20. Dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan Rencana Transaksi;
 21. Data dan informasi industri berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
 22. Data dan informasi pasar berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
 23. Data dan informasi ekonomi berdasarkan media cetak maupun elektronik, antara lain *website* Aswath Damodaran, *website* Bank Indonesia, *website* Bursa Efek Indonesia dan Bloomberg;
 24. Informasi lain dari pihak manajemen Perseroan serta pihak-pihak lain yang relevan untuk penugasan; dan
 25. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak maupun elektronik dan hasil analisis lain yang kami anggap relevan.
17. *Recent articles of association of CMSS as stated in deed No. 176 dated 19 November 2021 by Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., concerning changes to the CMSS's Board of Commissioners composition by honorably dismissing all members of the previous Board of Commissioners, granting full release and discharge during the term of office, and appointing Mrs. Tjia Tjihin Hwa as the new Main Commissioner;*
 18. *Interviews with the Company's management, i.e. Surjati Tanril as Finance Manager, concerning the reasons, background and other matters related to the Proposed Transaction;*
 19. *Information of the business plans to be carried out by the Company in the future;*
 20. *Other documents related to the Proposed Transaction;*
 21. *Industrial data and information based on both newspapers and electronic media, i.e. website of Aswath Damodaran, website of Bank Indonesia, website of Indonesia Stock Exchange and Bloomberg;*
 22. *Market data and information based on both newspapers and electronic media, i.e. website of Aswath Damodaran, website of Bank Indonesia, website of Indonesia Stock Exchange and Bloomberg;*
 23. *Economic data and information based on both newspapers and electronic media, i.e. website of Aswath Damodaran, website of Bank Indonesia, website of Indonesia Stock Exchange and Bloomberg;*
 24. *Other information from the management of the Company as well as other parties relevant to the assignment; and*
 25. *Various relevant sources of information on both newspapers and electronic media and other analysis we considered relevant.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

KONDISI PEMBATAS DAN ASUMSI-ASUMSI POKOK

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas, data dan informasi mana telah kami telaah. Dalam melaksanakan analisis, kami bergantung pada keakuratan, kehandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan, informasi atas status hukum Perseroan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh Perseroan atau yang tersedia secara umum dan kami tidak bertanggung jawab atas kebenaran informasi-informasi tersebut. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Kami juga bergantung kepada jaminan dari manajemen Perseroan bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada kami menjadi tidak lengkap atau menyesatkan. Oleh karenanya, kami tidak bertanggung jawab atas perubahan kesimpulan atas Pendapat Kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.

Proyeksi keuangan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi disusun oleh manajemen Perseroan. Kami telah melakukan penelaahan atas proyeksi keuangan tersebut dan proyeksi keuangan tersebut telah menggambarkan kondisi operasi dan kinerja Perseroan. Secara garis besar, tidak ada penyesuaian yang signifikan yang perlu kami lakukan terhadap target kinerja Perseroan.

Kami tidak melakukan inspeksi atas aset tetap atau fasilitas Perseroan. Selain itu, kami juga tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Pembelian. Jasa-jasa yang kami berikan kepada Perseroan dalam kaitan dengan Rencana Pembelian hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit atau perpajakan. Kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Pembelian dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan. Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian hanya ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan. Laporan pendapat kewajaran atas Rencana Pembelian bersifat *non-disclaimer opinion* dan merupakan laporan yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan. Selanjutnya, kami juga telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan dan CMSS berdasarkan anggaran dasar Perseroan dan CMSS.

LIMITING CONDITIONS AND MAJOR ASSUMPTIONS

The Fairness Opinion analysis on the Proposed Purchase was prepared using the data and information as disclosed above, such data and information of which we have reviewed. In performing the analysis, we relied on the accuracy, reliability and completeness of all financial information, information on the legal status of the Company and other information provided to us by the Company or publicly available and we are not responsible for the accuracy of such information. Any changes to the data and information may materially influence the outcome of our opinion. We also relied on assurances from the management of the Company that they did not know the facts which led to the information given to us to be incomplete or misleading. Therefore, we are not responsible for the changes in the conclusions of our Fairness Opinion caused by changes in those data and information.

The Company's financial projections before and after the Proposed Transaction was prepared by the Company's management. We have reviewed such financial projections and those financial projections have described the operating conditions and performance of the Company. Overall, there were not any significant adjustments to be made to the performance targets of the Company.

We did not perform an inspection of the Company's fixed assets or facilities. In addition, we also did not give an opinion on the tax impact of the Proposed Purchase. The service we provided to the Company in connection with the Proposed Purchase merely was the provision of the Fairness Opinion on the Proposed Purchase, not accounting services, auditing or taxation. We did not perform observation on the validity of the Proposed Purchase from legal aspects and implication of taxation aspects. The Fairness Opinion on the Proposed Purchase was only performed from economic and financial aspects. The fairness opinion report on the Proposed Purchase represented a non-disclaimer opinion and was an open-for-public report unless there was confidential information on such report, which might affect the Company's operations. Furthermore, we have also obtained the information on the legal status of the Company and CMSS based on the articles of association of the Company and CMSS.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pekerjaan kami yang berkaitan dengan Rencana Pembelian tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, kami tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisis suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar Rencana Pembelian yang ada dan mungkin tersedia untuk Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Pembelian.

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Pembelian pada tanggal Pendapat Kewajaran ini diterbitkan.

Dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban Perseroan serta semua pihak yang terlibat dalam Rencana Pembelian. Rencana Pembelian akan dilaksanakan seperti yang telah dijelaskan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan serta keakuratan informasi mengenai Rencana Pembelian yang diungkapkan oleh manajemen Perseroan.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran. Penyusunan Pendapat Kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.

Kami juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Pembelian ini tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan Pendapat Kewajaran ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

Our work related to the Proposed Purchase was not and could not be interpreted in any form, a review or an audit or an implementation of certain procedures of financial information. The work was also not intended to reveal weaknesses in internal control, errors or irregularities in the financial statements or violation of law. In addition, we did not have the authority and was not in a position to obtain and analyze a form of other transactions that existed and might be available to the Company other than the Proposed Purchase and the effect of these transactions to the Proposed Purchase.

This Fairness Opinion was prepared based on the market and economic conditions, general business and financial conditions as well as government regulations related to the Proposed Purchase on the issuance date of this Fairness Opinion.

In preparing the Fairness Opinion, we applied several assumptions, such as the fulfillment of all conditions and obligations of the Company as well as all parties involved in the Proposed Purchase. Proposed Purchase would be executed as described accordingly to a predetermined time period and the accuracy of the information regarding the Proposed Purchase which was disclosed by the Company's management.

The Fairness Opinion should be viewed as a whole and the use of partial analysis and information without considering other information and analysis as a whole may cause a misleading view and conclusion on the process underlying the Fairness Opinion. The preparation of the Fairness Opinion was a complicated process and might not be possible to perform through incomplete analysis.

We also assumed that from the issuance date of the Fairness Opinion until the execution date of the Proposed Purchase, there were no changes that could materially affect the assumptions used in the preparation of the Fairness Opinion. We are not responsible to reaffirm or to supplement or to update our opinion due to the changes in the assumptions and conditions as well as events occurring after the letter date. The calculation and analysis in the Fairness Opinion have been performed properly and we are responsible for the fairness opinion report.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Kesimpulan Pendapat Kewajaran ini berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Pembelian. 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 di atas, maka Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian mungkin berbeda.

Analisis Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu, antara lain, namun tidak terbatas pada, tingginya tingkat ketidakpastian akibat adanya pandemi wabah Covid-19. Prinsip kehati-hatian diperlukan dalam penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran, khususnya berkenaan perubahan yang terjadi dari tanggal penilaian sampai dengan tanggal penggunaan Laporan Pendapat Kewajaran. Perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini akan berpengaruh secara material terhadap kesimpulan Pendapat Kewajaran.

TINGKAT KEDALAMAN INVESTIGASI

Dalam menyusun laporan pendapat kewajaran atas Rencana Pembelian, KR diberikan kesempatan untuk melakukan inspeksi guna mendukung proses penyusunan laporan pendapat kewajaran.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan laporan pendapat kewajaran atas Rencana Pembelian, KR bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan. KR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan pendapat kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh kewajaran kesimpulan yang dihasilkan dari proses analisis Pendapat Kewajaran ini dan KR hanya menerima imbalan sesuai dengan surat penawaran kami No. KR/230111-001 tanggal 11 Januari 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan.

The conclusion of the Fairness Opinion is applicable for no changes that might materially impact on the Proposed Purchase. Such changes include, but not limited to, the changes in conditions both internally on the Company and externally on the market and economic conditions, general conditions of business, trading and financial as well as government regulations of Indonesia and other relevant regulations after the issuance date of the fairness opinion report. Whenever after the issuance date of the fairness opinion report such changes occur, the Fairness Opinion on the Proposed Purchase might be different.

The Fairness Opinion analysis on this Proposed Purchase was carried out under uncertain conditions, including, but not limited to the high level of uncertainty due to the Covid-19 pandemic. The principle of prudence is required in the use of the fairness opinion report, especially regarding changes that occur from the date of the assessment to the date of use of the fairness opinion report. Changes in assumptions and conditions as well as events that occur after the date of this report will materially affect the conclusion of the Fairness Opinion.

DEPTH OF INVESTIGATION

In preparing the fairness opinion report on the Proposed Purchase, KR was given the opportunity to perform inspections to support the preparation process of the fairness opinion report.

THE INDEPENDENCY OF APPRAISERS

In preparing the fairness opinion report on the Proposed Purchase, KR acted independently without any conflict of interests and were not affiliated with the Company or the parties affiliated with the Company. KR also had no interest or personal advantage associated with this assignment. In addition, this fairness opinion report was not performed to advantage or to disadvantage any party. The compensation we received was not affected by the fairness of the conclusion generated from the analysis process of this Fairness Opinion and KR only received the compensation in accordance with our engagement letter No. KR/230111-001 dated 11 January 2023 which was approved by the Company's management.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENDAPAT KEWAJARAN (SUBSEQUENT EVENTS)

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Manajemen Perseroan, dari tanggal Pendapat Kewajaran, yaitu tanggal 31 Desember 2022, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan pendapat kewajaran, tidak terdapat kejadian penting setelah tanggal Pendapat Kewajaran (*subsequent events*) yang secara signifikan dapat mempengaruhi Pendapat Kewajaran.

PENDEKATAN DAN PROSEDUR PENDAPAT KEWAJARAN ATAS RENCANA PEMBELIAN

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian ini, kami telah melakukan analisis melalui pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian dari hal-hal sebagai berikut:

- I. Analisis atas Rencana Pembelian;
- II. Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Pembelian; dan
- III. Analisis atas kewajaran Rencana Pembelian.

SIGNIFICANT EVENTS AFTER THE FAIRNESS OPINION DATE (SUBSEQUENT EVENTS)

Based on the information obtained from the Company's management, from the Fairness Opinion date, i.e. 31 December 2022, until the issuance date of the fairness opinion report, there were no significant events after the Fairness Opinion date (subsequent events) that would significantly affect the Fairness Opinion.

THE APPROACHES AND PROCEDURES OF THE FAIRNESS OPINION ON THE PROPOSED PURCHASE

In evaluating the Fairness Opinion on the Proposed Purchase, we had performed analysis through the approaches and procedures of the Fairness Opinion on the Proposed Purchase as follows:

- I. Analysis of the Proposed Purchase;*
- II. Qualitative and quantitative analysis of the Proposed Purchase; and*
- III. Analysis of the fairness on the Proposed Purchase.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

I. ANALISIS RENCANA PEMBELIAN

Berdasarkan pendekatan dan prosedur Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian sebagaimana diuraikan di atas, analisis Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

I.A. Identifikasi dan Analisis Hubungan antara Pihak-pihak yang Bertransaksi

I.A.1. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk

Dalam Rencana Pembelian, Perseroan merupakan pemegang saham CMSS dengan kepemilikan sebesar 99,90% pada tanggal 31 Desember 2022, dimana CMSS merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar.

Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha Perseroan adalah sebagai berikut:

I.A.1.a. Latar Belakang

Perseroan didirikan berdasarkan akta notaris Hendra Karyadi, S.H., No. 93 tanggal 31 Desember 1983. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5216.HT.01-01.TH.1984 tanggal 18 September 1984 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 1155 tanggal 27 November 1984, Tambahan No. 95 tahun 2000, status hukum Perseroan menjadi Penanaman Modal Asing dan telah memperoleh persetujuan dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal dalam Surat Keputusan No. 208/V/PMA/2000 tanggal 21 Desember 2000 dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-1701HT.01.04-TH.2001 tanggal 7 Maret 2001.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan akta dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., No. 206 tanggal 22 Juni 2022 terkait pengangkatan kembali anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk masa jabatan 5 tahun berikutnya. Perubahan anggaran dasar tersebut telah diterima Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-AH.01.09-0026.539 tertanggal 28 Juni 2022.

I. ANALYSIS ON THE PROPOSED PURCHASE

Based on the approaches and procedures of the Fairness Opinion on the Proposed Purchase as described above, the analysis on the Proposed Purchase are as follows:

I.A. Identification and Analysis of the Relationship Among the Transaction Parties

I.A.1. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk

In the Proposed Purchase, the Company is the shareholder of CMSS with the ownership of 99,90% as of 31 December 2022, where CMSS is the party who plan to purchase the Land and Building from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion.

The Company's background, management, capital structure and business activities are as follows:

I.A.1.a. Background

The Company was established based on notarial deed No. 93 dated 31 December 1983 of Hendra Karyadi, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-5216.HT.01-01.TH.1984 dated 18 September 1984 and was published in Supplement No. 95 dated 27 November 1984 of the State Gazette No. 1155 of the Republic of Indonesia. In 2000, the legal status of the Company was changed to a Foreign Capital Investment, which change was approved by the Chairman of the Capital Investment Coordinating Board under his Decree No. 208/V/PMA/2000 dated 21 December 2000 and by the Ministry of Justice and Human Right of the Republic of Indonesia under its Decree No. C-1701HT.01.04-TH.2001 dated 7 March 2001.

The Company's Articles of Association has been amended several times, the latest amendment of which was notarized under deed No. 206 dated 22 June 2022 regarding reappointment the Board of Director and Commissioners for the next five years period. The deed of latest amendment was received by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the decision letter No. AHU-AH.01.09-0026539 dated 28 June 2022 and approved in the decision letter No. AHU-0121340.AH.01.01 TAHUN 2022 dated 28 June 2022.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Perseroan berkantor pusat di ara komersial sejak tahun 1983. Perseroan berdomisili di Jalan Daan Mogot Raya No. 234, Jakarta 11510. Perseroan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1983.

The Company's head office is located at Jalan Daan Mogot Raya No. 234 Jakarta 11510. The Company started its commercial operations in 1983.

I.A.1.b. Manajemen

I.A.1.b. Management

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The Board of Commissioners and Directors of the Company as of 31 December 2022 were as follows:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama

Komisaris

Komisaris

Komisaris

Komisaris Independen

Komisaris Independen

Achmad Widjaja

Kenneth Ng Shih Yek

Seow Han Yong, Justin

Paramate Nisagornsen

Justinus Aditya Sidharta

Henny Ratnasari Dewi

Board Of Commissioners

President Commissioner

Commissioner

Commissioner

Commissioner

Independent Commissioner

Independent Commissioner

Direksi

Direktur Utama

Direktur

Direktur

Direktur

Budyanto Totong

Antonius Tan

Warit Jintanawan

Andy Totong

Directors

President Director

Director

Director

Director

I.A.1.c. Kepemilikan Saham

I.A.1.c. Capital Structure

Susunan pemegang saham Perseroan berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

The Company's shareholders and share ownership structure as of 31 December 2022 were as follows:

(Dalam Rupiah)				(In Rupiah)
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal/ Amount of Capital	Shareholders
PT Buanatata Adisentosa	1.427.059.424	32,01%	142.705.942.400	PT Buanatata Adisentosa
SCG Retail Holding Co, Ltd	1.377.394.900	30,89%	137.739.490.000	SCG Retail Holding Co, Ltd
NT Asian Discovery Master FD	587.604.200	13,18%	58.760.420.000	NT Asian Discovery Master FD
Albizia Asean Opportunities Fund	445.850.000	10,00%	44.585.000.000	Albizia Asean Opportunities Fund
Budyanto Totong	258.519.580	5,80%	25.851.958.000	Budyanto Totong
Lain-lain - publik (masing-masing di bawah 5%)	361.924.816	8,12%	36.192.481.600	Other - public (each below 5%)
Jumlah	4.458.352.920	100,00%	445.835.292.000	Total



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

I.A.1.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan ecer barang hasil produksi, terutama bahan bangunan dan barang-barang konsumsi.

I.A.1.e. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan ecer barang hasil produksi, terutama bahan bangunan dan barang-barang konsumsi.

Kegiatan usaha Perseroan tidak terlepas dari entitas anaknya melalui lima segmen usaha, yaitu distribusi bahan bangunan, distribusi *consumer goods*, distribusi kimia, ritel modern. Segmen ritel modern dikembangkan dengan tujuan untuk menangkap peluang adanya perubahan pola berbelanja dari tradisional ke moderen, memperkuat sinergi dengan pemasok, transaksi yang berbasis tunai, dan memberikan margin keuntungan yang lebih tinggi.

Distribusi Bahan Bangunan

Distribusi bahan bangunan berada di bawah Perseroan dan entitas anaknya yaitu PT Catur Aditya Sentosa (selanjutnya disebut "**CAS**"), PT Catur Logamindo Sentosa (selanjutnya disebut "**CLS**"), PT Catur Hasil Sentosa (selanjutnya disebut "**CHS**"), PT Caturadiluhur Sentosa (selanjutnya disebut "**CALS**") dan PT Eleganza Tile Indonesia (selanjutnya disebut "**ETI**"). Saat ini dipasok lebih dari 22.000 *Stock Keeping Unit* (SKU), yang merupakan jalinan kepercayaan lebih dari 50 prinsipal, yang melayani lebih dari 35.000 pelanggan retailer atau toko tradisional, dan diperkuat oleh lebih dari 500 armada serta gudang dengan luas lebih dari 193.000 m².

Distribusi Kimia

Distribusi kimia berada di bawah entitas anak Perseroan yaitu PT Kusuma Kemindo Sentosa (selanjutnya disebut "**KKS**"). Saat ini dipasok dengan lebih dari 600 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama lebih dari 60 prinsipal, yang melayani lebih dari 700 pelanggan retailer atau toko tradisional, dan diperkuat oleh lebih dari 15 armada serta gudang dengan luas lebih dari 4.600 m².

I.A.1.d. Business Activities

The scope of activities of the Company is to engaged in trading and retail of industrial goods, particularly building materials and consumer goods.

I.A.1.e. Operations and Business Prospects

The scope of activities of the Company is to engaged in trading and retail of industrial goods, particularly building materials and consumer goods.

The Company's business activities are inseparable from its subsidiaries through five business segments, namely distribution of building materials, distribution of consumer goods, distribution of chemicals, and modern retail. The modern retail segment was developed with the aim of capturing opportunities for changes in shopping patterns from traditional to modern, strengthening synergies with suppliers, cash-based transactions, and providing higher profit margins.

Distribution of Building Materials

*The building materials distribution operates through the Company and its subsidiaries, namely PT Catur Aditya Sentosa (hereinafter referred to as "**CAS**") PT Catur Logamindo Sentosa (hereinafter referred to as "**CLS**"), PT Catur Hasil Sentosa (hereinafter referred to as "**CHS**"), PT Catur Adiluhur Sentosa (hereinafter referred to as "**CALS**") and PT Eleganza Tile Indonesia (hereinafter referred to as "**ETI**"). Currently, the segment is supplied by more than 22,000 *Stock Keeping Unit* (SKU) from more than 50 principals, and serves more than 35,000 retail customers or traditional shops, and also supported by more than 500 transportation vehicles and total warehouse space of more than 193,000 m².*

Distribution of Chemical

*The chemicals distribution operates through the Company's subsidiaries PT Kusuma Kemindo Sentosa (hereinafter referred to as "**KKS**"). Currently, the segment is supplied by more than 600 SKU from more than 60 principals, and serves more than 700 retail customers or traditional shops, and also supported by more than 15 transportation vehicles and total warehouse space of more than 4,600 m².*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Distribusi Consumer Goods

Distribusi *consumer goods* berada di bawah Perseroan dan PT Catur Sentosa Anugerah (selanjutnya disebut “CSAN”). Saat ini dipasok dengan lebih dari 3.900 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama dari 30 prinsipal, yang melayani lebih dari 428.000 pelanggan retailer atau toko tradisional, dan diperkuat oleh lebih dari 300 armada serta gudang dengan luas lebih dari 87.500 m².

Ritel Modern Bahan Bangunan & Home Improvement

Ritel modern Mitra 10 berada di bawah entitas anak Perseroan, yaitu CMSS. Saat ini dipasok dengan lebih dari 58.000 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama lebih dari 700 prinsipal, yang melayani lebih dari 2.000.000 pelanggan, dan diperkuat oleh lebih dari 400 armada serta gudang dengan luas lebih dari 200.000 m².

Ritel Modern Home Furnishings

Ritel modern Atria berada di bawah entitas anak Perseroan, yaitu PT Catur Sentosa Berhasil (selanjutnya disebut “CSB”). Saat ini dipasok dengan lebih dari 15.000 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama lebih dari 80 prinsipal, dan diperkuat oleh lebih dari 25 armada serta gudang dengan luas lebih dari 15.000 m².

Saat ini, Perseroan telah membuka cabang baru di Pekanbaru, Cibinong, dan Lampung sehingga total toko yang dimiliki Mitra 10 menjadi 45 toko, dan toko baru Atria di Pekanbaru, Pasar Baru Tangerang, Cibinong, dan Lampung sehingga total toko yang dimiliki Atria menjadi 19 toko.

Selanjutnya, untuk memperkuat posisinya dalam persaingan usahanya, Perseroan fokus untuk memperkuat *housebrand*, meningkatkan kualitas sistem operasional yang efisien, pemilihan produk yang berkualitas, lokasi yang strategis, dan pengembangan *e-commerce* yang dapat membantu bisnis menjadi semakin berkembang. Selain itu, Perseroan juga meningkatkan efisiensi pada tingkat operasional baik sumber daya manusia, sistem teknologi, maupun pemanfaatan modal kerja yang efisien. Perseroan juga memproyeksikan adanya penambahan sejumlah gerai Mitra10 dan showroom Atria di berbagai lokasi strategis

Distribution of Consumer Goods

The distribution of consumer goods is under the Company and PT Catur Sentosa Anugerah (hereinafter referred to as “CSAN”). Currently supplied by more than 3,900 SKU, from 30 principals, which serve more than 428,000 retail customers or traditional shops, and also supported by more than 300 transportation vehicles and total warehouse space of more than 87,500 m².

Building Materials & Home Improvement Modern Retail Segment

The modern retail Mitra 10 operates through the Company’s subsidiaries, namely CMSS. Currently, the segment is supplied by more than 58,000 SKU from more than 700 principals, which serve more than 2,000,000 retail customers, and also supported by more than 400 transportation vehicles and total warehouse space of more than 200,000 m².

Home Furnishings Modern Retail Segment

The modern retail Atria operates through the Company’s subsidiaries, namely PT Catur Sentosa Berhasil (hereinafter referred to as “CSB”). Currently, the segment is supplied by more than 15,000 SKU from more than 80 principals, and also supported by more than 25 transportation vehicles and total warehouse space of more than 15,000 m².

Currently, the Company has opened new branches in Pekanbaru, Cibinong, and Lampung, bringing the total stores owned by Mitra 10 to 45 stores, and Atria’s new stores in Pekanbaru, Pasar Baru Tangerang, Cibinong, and Lampung, bringing the total stores owned by Atria to 19 stores.

Furthermore, to strengthen its position in business competition, the Company focuses on strengthening *housebrand*, improving the quality of an efficient operational system, selecting quality products, strategic locations, and developing *e-commerce* that can help businesses grow. In addition, the Company has also increased efficiency at the operational level, including human resources, technology systems, and efficient utilization of working capital. the Company plans to open a number of Mitra10 outlets and Atria showrooms in various strategic locations.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

I.A.2. PT Catur Mitra Sejati Sentosa

Dalam Rencana Pembelian, CMSS merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, CMSS merupakan pihak yang terafiliasi dengan BT. Latar belakang, manajemen, kepemilikan saham dan kegiatan usaha CMSS adalah sebagai berikut:

I.A.2.a. Latar Belakang

CMSS didirikan berdasarkan akta notaris Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., No. 37 tanggal 7 Januari 1997. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-10.430 HT.01.01.TH.1997 tanggal 6 Oktober 1997 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 2 tanggal 5 Januari 1999, Tambahan No. 111.

Anggaran dasar CMSS telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 176 tanggal 19 November 2021 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., terkait perubahan susunan Dewan Komisaris CMSS dengan memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Dewan Komisaris yang lama dengan memberikan pembebasan dan pelunasan sepenuhnya selama masa kepengurusan serta mengangkat Nyonya Tjia Tjihin Hwa menjadi Komisaris Utama yang baru. Perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-AH.01.03-0476095 TAHUN 2021 tertanggal 22 November 2021.

I.A.2.b. Manajemen

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi CMSS pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris
Komisaris Utama
Komisaris

Direksi
Direktur Utama
Direktur

Tjia Tjihin Hwa
Eny Sumanto

Andy Totong
Indra Gunawan

I.A.2. PT Catur Mitra Sejati Sentosa

In the Proposed Purchase, CMSS is a party who plan to purchase the Land and Building from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion.

Based on the information obtained by the Company's management, CMSS is the affiliated with BT. CMSS's background, management, capital structure and business activities are as follows:

I.A.2.a. Background

CMSS was established based on the notary deed of Paulus Widodo Sugeng Haryono, S.H., No. 37 dated 7 January 1997. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. C2-10.430 HT.01.01.TH.1997 dated 6 October 1997 and was published in State Gazette of the Republic of Indonesia No. 2 dated 5 January 1999, Supplement No. 111.

CMSS's articles of association have been amended several times. The latest amendment by Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., concerning changes to the CMSS's Board of Commissioners composition by honorably dismissing all members of the previous Board of Commissioners, granting full release and discharge during the term of office, and appointing Mrs. Tjia Tjihin Hwa as the new Main Commissioner. The amendment was received by the Minister of Law and Human Rights in Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0476095 TAHUN 2021 dated 22 November 2021.

I.A.2.b. Management

The Board of Commissioners and Directors of CMSS as of 31 December 2022 were as follows:

Board Of Commissioners
President Commissioner
Commissioner

Directors
President Director
Director



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

I.A.2.c. Kepemilikan Saham

Susunan pemegang saham CMSS berikut dengan kepemilikannya pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

I.A.2.c. Capital Structure

CMSS's shareholders and share ownership structure as of 31 December 2022 were as follows:

(Dalam Rupiah)				(In Rupiah)
Pemegang Saham	Jumlah Saham/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah Modal/ Amount of Capital	Shareholders
PT Catur Sentosa Adiprana Tbk	7.992.000.000	99,90%	799.200.000.000	PT Catur Sentosa Adiprana Tbk Eny Sukanto Total
Eny Sukanto	8.000.000	0,10%	800.000.000	
Jumlah	8.000.000.000	100,00%	800.000.000.000	

I.A.2.d. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha CMSS adalah sebagai distributor atau sub-distributor, agen dan pemasok dari produk-produk bahan bangunan. CMSS dan entitas anaknya memiliki 45 toko swalayan bahan bangunan dan perlengkapannya, dengan nama Mitra 10, yang tersebar di berbagai wilayah di Pulau Jawa, Bali, Batam dan Sumatera. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan usaha CMSS adalah bergerak dalam bidang perdagangan ritel modern untuk bahan bangunan.

I.A.2.d. Business Activities

The scope of business of CMSS is as a distributor or sub-distributor, agent and supplier of building material products. CMSS and its subsidiaries have 45 supermarkets for building materials and equipment, under the name of Mitra 10, which are well known in various regions in Java, Bali, Batam, and Sumatera. Currently, the scope of business of CMSS is in the modern retail trade for building materials.

I.A.3. Budyanto Totong

Dalam Rencana Pembelian, BT merupakan pihak yang merencanakan untuk melakukan penjualan Tanah dan Bangunan kepada CMSS dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, BT merupakan pemegang saham Perseroan dengan kepemilikan sebesar 5,80% pada tanggal 31 Desember 2022 dan merupakan pihak yang terafiliasi dengan CMSS.

I.A.3. Budyanto Totong

In the Proposed Purchase, BT is the party that plans to sell the Land and Building to CMSS with a transaction value amounting to Rp 415.00 billion. Based on the information obtained from the management of the Company, BT is the shareholder of the Company with an ownership of 5.80% as of 31 December 2022 and the affiliated party with CMSS.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

I.B. Analisis Perjanjian dan Persyaratan Sehubungan dengan Rencana Pembelian

Pada tanggal 14 April 2023, CMSS dan BT telah menandatangani PK sehubungan dengan Rencana Pembelian. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PK adalah sebagai berikut:

- **Pihak-pihak yang Bertransaksi**

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PK adalah CMSS dan BT.

- **Objek Rencana Pembelian**

Objek transaksi berdasarkan PK adalah rencana CMSS untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar.

- **Persyaratan Rencana Pembelian**

Rencana Pembelian akan dilakukan dengan persyaratan yang telah disetujui dan sepakati antara CMSS dan BT, yaitu:

- Apabila CMSS telah menerima dana hasil Rencana Peningkatan Modal yang akan diperoleh selambat-lambatnya pada bulan Juli tahun 2023;
- Rencana Pembelian dilakukan dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang akan dibuat di hadapan Christina Dwi Utami., SH., MHum., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
- Rencana Pembelian dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia.

I.B. Analysis of Agreements and Terms Regarding the Proposed Purchase

On 14 April 2023, CMSS and BT have signed MOU in relation with Proposed Purchase. The principal summaries based on PK are as follows:

- *Transacting Parties*

The transacting parties based on MOU are CMSS and BT.

- *Object of the Proposed Purchase*

The transaction object based on MOU is CMSS's plan to purchase the Land and Building from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion.

- *Conditions of the Proposed Purchase*

The Proposed Purchase will be performed with the conditions that have been agreed between CMSS and BT, i.e.:

- *Should CMSS has received the funds from the results of the Proposed Capital Increase which will be obtained no later than July 2023;*
- *The Proposed Purchase is performed by signing the Sale and Purchase Agreement, which will be made in the presence of Christina Dwi Utami., SH., MHum., MKn., Notary in Administrative City of West Jakarta;*
- *The Proposed Purchase is performed in accordance with the provisions of applicable regulations in Indonesia.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

I.C. Analisis atas Manfaat dan Risiko dari Rencana Pembelian

Manfaat Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

- Pertumbuhan industri distribusi bahan bangunan dan perlengkapannya cenderung mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan industri properti dan konstruksi di Indonesia. Dengan pertimbangan prospek dan dukungan kinerja keuangan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, dalam rangka mitigasi risiko atas ketergantungan Tanah dan Bangunan yang tidak dimiliki CMSS, CMSS merencanakan untuk melakukan Rencana Pembelian.
- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan. Dengan pertimbangan tersebut, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat mendukung kelangsungan hidup CMSS dan CMSS dapat mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang sehingga dapat menopang pertumbuhan penjualan konsolidasian Perseroan secara organik.
- Dengan latar belakang kekuatan internal maupun eksternal Mitra 10, antara lain prospek pertumbuhan Kota Cibubur, lokasi strategis Tanah dan Bangunan serta kemudahan swalayan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya maupun keunggulan lain Mitra 10, setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, Perseroan mengharapkan CMSS dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan meyakini investasi atas Rencana Pembelian dapat memberikan tingkat balikan investasi yang lebih baik, dibandingkan apabila CMSS melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan maupun membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.

I.C. *The Benefits and Risks Analysis of the Proposed Purchase*

The benefits of the Proposed Purchase are as follows:

- *The prospect of the distribution of building materials and equipment industry continues to increase in line with the growth of the property and construction industry in Indonesia. Considering the prospects and financial performance support of Mitra 10 in Cibubur area, in order to mitigate the risk of dependency on the Land and Building that is not owned by CMSS, CMSS plans to perform the Proposed Purchase.*
- *Based on the information obtained from the Company's management, the sales of Mitra 10 in Cibubur area provides a significant contribution to the Company's consolidated sales. With those consideration, the Company expects the Proposed Purchase can support the going concern of CMSS and CMSS can develop its business in the future so that it can support the growth of the Company's consolidated sales organically.*
- *With the background of Mitra 10's internal and external strengths, including growth prospects for Cibubur City, the strategic location of the Land and Building and convenience of self-service purchases of building materials and its equipment as well as other advantages of Mitra 10, the Company expects CMSS can support the increase of the Company's consolidated financial performance.*
- *The Company believes that investment of the Proposed Purchase can provide better return on investment, compared to if CMSS leases the Land and Building or purchase land and perform the construction in other locations in Cibubur.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Risiko Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

- Perseroan dan CMSS mungkin akan kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan dana Rencana Pembelian untuk investasi lain yang mungkin memiliki tingkat balikan yang lebih menguntungkan dibandingkan Rencana Pembelian.
- Setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, CMSS mungkin memerlukan biaya operasional tambahan dalam rangka pemeliharaan Tanah dan Bangunan yang telah dimiliki sendiri dibandingkan dengan biaya sewa atas Tanah dan Bangunan.
- Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang distribusi produk-produk bahan bangunan, CMSS tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang dihadapi, antara lain kebijakan/peraturan Pemerintah yang berpotensi memberikan dampak bagi kelangsungan CMSS.

The risks of the Proposed Purchase are as follows:

- *The Company and CMSS may lose its opportunity to utilize the fund for Proposed Purchase in other investment which might have a higher rate of return compared to the Proposed Purchase.*
- *After the Proposed Purchase becomes effective, CMSS may needs additional operational costs in order to maintain the Land and Building which is owned by itself compared to the lease expenses of the Land and Building.*
- *In operating its business activities in distribution the building material products, CMSS cannot be separated from the various business risks, including government policies/regulations that have the potential to impact the going concern of CMSS.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

II. ANALISIS KUALITATIF ATAS RENCANA PEMBELIAN

II.A. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk

II.A.1. Latar Belakang

Perseroan didirikan berdasarkan akta notaris Hendra Karyadi, S.H., No. 93 tanggal 31 Desember 1983. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-5216.HT.01-01.TH.1984 tanggal 18 September 1984 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 1155 tanggal 27 November 1984, Tambahan No. 95 tahun 2000, status hukum Perseroan menjadi Penanaman Modal Asing dan telah memperoleh persetujuan dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal dalam Surat Keputusan No. 208/V/PMA/2000 tanggal 21 Desember 2000 dan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-1701HT.01.04-TH.2001 tanggal 7 Maret 2001.

Anggaran dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan akta dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.Kn., No. 206 tanggal 22 Juni 2022 terkait pengangkatan Kembali anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan untuk masa jabatan 5 tahun berikutnya. Perubahan anggaran dasar tersebut telah diterima Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU-AH.01.09-0026.539 tertanggal 28 Juni 2022.

Perseroan berkantor pusat di ara komersial sejak tahun 1983. Perseroan berdomisili di Jalan Daan Mogot Raya No. 234, Jakarta 11510. Perseroan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1983.

II.A.2. Kegiatan Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan ecer barang hasil produksi, terutama bahan bangunan dan barang-barang konsumsi.

II. QUALITATIVE ANALYSIS OF THE PROPOSED PURCHASE

II.A. PT Catur Sentosa Adiprana Tbk

II.A.1. Background

The Company was established based on notarial deed No. 93 dated 31 December 1983 of Hendra Karyadi, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. C2-5216.HT.01-01.TH.1984 dated 18 September 1984 and was published in Supplement No. 95 dated 27 November 1984 of the State Gazette No. 1155 of the Republic of Indonesia. In 2000, the legal status of the Company was changed to a Foreign Capital Investment, which change was approved by the Chairman of the Capital Investment Coordinating Board under his Decree No. 208/V/PMA/2000 dated 21 December 2000 and by the Ministry of Justice and Human Right of the Republic of Indonesia under its Decree No. C-1701HT.01.04-TH.2001 dated 7 Maret 2001.

The Company's Articles of Association has been amended several times, the latest amendment of which was notarized under deed No. 206 dated 22 June 2022 regarding reappointment the Board of Director and Commissioners for the next five years period. The deed of latest amendment was received by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in the decision letter No. AHU-AH.01.09-0026539 dated 28 June 2022 and approved in the decision letter No. AHU-0121340.AH.01.01 TAHUN 2022 dated 28 June 2022.

The Company's head office is located at Jalan Daan Mogot Raya No. 234 Jakarta 11510. The Company started its commercial operations in 1983.

II.A.2. Business Activities

The scope of activities of the Company is to engaged in trading and retail of industrial goods, particularly building materials and consumer goods.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

II.B. Tinjauan Industri Bahan Bangunan

II.B. Industry Analysis Building Material

II.B.1. Analisis Industri Bahan Bangunan di Dunia

II.B.1. Global Building Material Industry Analysis

Bahan bangunan merupakan bahan yang digunakan untuk keperluan konstruksi, yang terbuat dari zat alami seperti tanah liat, batu, pasir, kayu, dan ranting yang digunakan untuk membangun sebuah bangunan. Selanjutnya, bahan bangunan dikategorikan menjadi bahan alami dan bahan buatan seperti semen serta kaca, yang dibuat oleh produsen bahan bangunan. Meningkatnya permintaan pembangunan konstruksi menyebabkan industri bahan bangunan terus mengalami pertumbuhan, dimana produsen bahan bangunan menghasilkan bahan yang akan digunakan untuk aktivitas konstruksi.

Building materials are materials used for construction purposes, which are made from natural substances such as clay, stone, sand, wood, and twigs that are used to build a building. Furthermore, building materials are categorized into natural materials and artificial materials such as cement and glass, which are made by building material manufacturers. The increasing demand for construction has caused the building materials industry to continue to experience growth, in which manufacturers of building materials produce materials to be used for construction activities.

**Indeks Harga Bahan Bangunan
Rata-rata Tahunan Britania Raya
Tahun 2020 - 2022**

**Construction Material Price Index
Great Britain Annual Averages
2020 - 2022**

Keterangan	2020	2021	2022	Descriptions
Semen	107,36	111,13	127,68	Cement
Beton siap pakai	101,15	107,22	127,47	Ready-mixed concrete
Pintu dan jendela	115,29	122,69	140,68	Doors & windows
Pipa	111,78	116,74	132,29	Pipes

Sumber : Department For Business, Energy & Industrial Strategy United Kingdom

Source : Department For Business, Energy & Industrial Strategy United Kingdom

Menurut laporan yang berjudul *Monthly Statistics of Building Materials and Components per Januari 2023* yang dipublikasikan oleh Department for Business, Energy & Industrial Strategy United Kingdom, pada tahun 2022 bahan bangunan/konstruksi yang mengalami kenaikan harga ialah semen, beton siap pakai, pintu dan jendela, serta pipa dengan masing-masing indeks harga rata-rata tahunan pada tahun masing-masing adalah sebesar 16,55 poin, 20,25 poin, 17,99 poin, dan 15,55 poin.

According to a report entitled *Monthly Statistics of Building Materials and Components as of January 2023* published by the Department for Business, Energy & Industrial Strategy United Kingdom, in 2022 building/construction materials that will experience price increases are cement, ready-mix concrete, doors and windows, and pipes with annual average price indices of 16.55 points, 20.25 points, 17.99 points and 15.55 points, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Sementara itu, menurut laporan yang dipublikasikan oleh ResearchAndMarkets.com yang berjudul Growth Opportunities In The Global Construction Industry, untuk tingkat pertumbuhan majemuk tahunan/*compound annual rate (CAGR)* di dunia diperkirakan mencapai 4,20% atau setara dengan USD 10,50 triliun pada tahun 2023 yang dipicu adanya pertumbuhan pasar terhadap pembangunan rumah maupun peningkatan infrastruktur yang disebabkan meningkatnya jumlah penduduk sehingga dengan adanya faktor tersebut maka menjadi salah satu pemicu pertumbuhan permintaan terhadap bahan bangunan.

Di sisi lain, dalam beberapa tahun terakhir pasar bahan bangunan terus mengalami perkembangan, salah satunya yaitu bahan bangunan ramah lingkungan. Hal ini didorong oleh kemajuan teknologi serta kebijakan pemerintah dari berbagai negara dalam memperkuat pertumbuhan pasar. Bahan bangunan ramah lingkungan digunakan untuk membangun struktur bangunan hemat energi yang membantu menjaga keseimbangan ekologis alam.

Sementara itu, seiring dengan pertumbuhan penduduk perkotaan serta pesatnya perkembangan ekonomi maupun industri di dunia, masih memicu permintaan terhadap bahan bangunan ramah lingkungan hal ini juga didorong oleh negara-negara di dunia yang terus mengeluarkan kebijakan untuk mendorong penerapan penggunaan bahan bangunan ramah lingkungan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, nilai pasar bahan bangunan ramah lingkungan pada tahun 2023 diperkirakan mencapai USD 334,00 miliar dan terus menunjukkan peningkatan pada tahun 2027 dan tahun 2033 masing-masing mencapai USD 524,00 miliar dan USD 962,00 miliar.

Dengan adanya perkembangan dalam sektor konstruksi, maka industri bahan bangunan akan ikut berkembang juga. Untuk mendukung perkembangan sektor industri konstruksi, diharapkan adanya ketersediaan bahan baku yang cukup pada industri bahan bangunan serta adanya produsen yang terus melakukan inovasi terkait produk yang dihasilkan.

Meanwhile, according to a report published by ResearchAndMarkets.com entitled Growth Opportunities In The Global Construction Industry, for the compound annual rate (CAGR) in the world it is estimated to reach 4.20% or the equivalent of USD 10.50 trillion in 2023 which was triggered by market growth for housing construction and infrastructure improvements due to an increase in population so that this factor would become one of the triggers for the growth in demand for building materials.

On the other hand, in the last few years the market for building materials has continued to develop, one of which is environmentally friendly building materials. This is driven by technological advances and government policies from various countries in strengthening market growth. Environmentally friendly building materials are used to construct energy-efficient building structures that help maintain the ecological balance of nature.

Meanwhile, in line with urban population growth and the rapid development of economies and industries in the world, it is still fueling the demand for environmentally friendly building materials. This is also driven by countries in the world that continue to issue policies to encourage the use of environmentally friendly building materials.

Based on data obtained from Statista, the market value of environmentally friendly building materials in 2023 is estimated to reach USD 334.00 billion and will continue to show an increase in 2027 and 2033 reaching USD 524.00 billion and USD 962.00 billion, respectively.

With developments in the construction sector, the building materials industry will also develop. To support the development of the construction industry sector, it is hoped that there will be sufficient availability of raw materials in the building materials industry as well as the presence of producers who continue to make innovations related to the products they produce.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

II.B.2. Analisis Industri Bahan Bangunan di Indonesia

Industri bahan bangunan di Indonesia berkembang seiring meningkatnya kondisi perekonomian nasional, dimana kesejahteraan masyarakat memberikan kontribusi besar dalam pengembangan industri bahan bangunan. Hal ini dikarenakan bahan bangunan merupakan komponen utama dalam pembangunan fisik berupa sarana dan prasarana infrastruktur. Salah satu indikator berkembangnya industri bahan bangunan adalah dengan banyaknya toko bahan bangunan yang memiliki konsep modern seperti pasar swalayan dengan bangunan yang luas dengan jumlah barang yang sangat banyak sehingga menjadi tempat untuk membeli bahan bangunan.

Perkembangan industri bahan bangunan nasional sejalan dengan berkembangnya industri properti maupun pembangunan infrastruktur yang secara langsung berdampak pada pertumbuhan sektor properti termasuk industri bahan bangunan. Misalnya adanya pembangunan gedung, jalan, jembatan, rel serta jembatan kereta api, terowongan, bangunan air, bangunan sanitasi, landasan pesawat terbang, dermaga, bangunan pembangkit listrik, dan bangunan jaringan komunikasi.

Indeks Harga Perdagangan Besar Bahan Bangunan Indonesia
Kelompok Bahan Bangunan
Bulan Juli - Desember 2022

Keterangan	Jul/ July 2022	Agustus/ August 2022	September/ September 2022	Oktober/ October 2022	November/ November 2022	Desember/ December 2022	Descriptions
Bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal	113,91	114,24	114,81	115,29	115,10	115,19	Residential and non-residential buildings
Bangunan pekerjaan umum untuk pertanian	109,42	110,18	112,09	113,35	113,39	114,06	Public works building for agriculture
Bangunan pekerjaan umum untuk jalan, jembatan, dan pelabuhan	114,80	116,32	118,72	119,45	119,66	120,36	Public works buildings for roads, bridges and ports
Bangunan dan instalasi listrik, gas, air minum, dan komunikasi	117,24	117,89	118,72	119,07	119,05	119,16	Buildings and installations of electricity, gas, drinking water and communications
Bangunan lainnya	112,23	112,69	113,70	114,25	114,25	114,66	Other buildings
Konstruksi Indonesia	113,68	114,54	115,99	116,71	116,74	117,17	Indonesian Construction

Catatan: IHPB tahun 2022 = 100,00

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Menurut laporan Perkembangan Indeks Harga Perdagangan Besar (IHPB) BPS, IHPB bahan bangunan pada bulan Desember 2022 yang mengalami kenaikan tertinggi yaitu ada pada kategori bangunan tempat tinggal dan bukan tempat tinggal, bangunan pekerjaan umum untuk jalan, jembatan, dan pelabuhan serta bangunan lainnya masing-masing dengan kenaikan sebesar 0,67, 0,70, dan 0,41 atau setara dengan 0,59%, 0,58%, dan 0,36% dibandingkan dengan bulan November 2022.

II.B.2. Indonesia Building Material Industry Analysis

The building materials industry in Indonesia is growing in line with the increasing condition of the national economy, where the welfare of the people contributes greatly to the development of the building materials industry. This is because building materials are the main component in physical development in the form of infrastructure facilities and infrastructure. One indicator of the development of the building materials industry is the number of building material stores that have a modern concept, such as supermarkets with large buildings with a large number of goods so that they become places to buy building materials.

The development of the national building materials industry is in line with the development of the property industry and infrastructure development which directly impacts the growth of the property sector, including the building materials industry. For example, the construction of buildings, roads, bridges, rail and rail bridges, tunnels, water structures, sanitation buildings, airstrips, docks, power plant buildings, and communication network buildings.

Indonesian Wholesale Price Index of Building Materials
Building Material Group
For the Month July - December 2022

Notes: IHPB tahun 2022 = 100.00

Source: Badan Pusat Statistik (BPS)

According to the BPS Wholesale Price Index (WPI) Development report, the WPI for building materials in December 2022 that experienced the highest increase was in the category of residential and non-residential buildings, public works buildings for roads, bridges and ports and other buildings respectively each with an increase of 0.67, 0.70 and 0.41 or equivalent to 0.59%, 0.58% and 0.36% compared to November 2022.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Indeks Harga Perdagangan Besar Bahan Bangunan Indonesia
Kelompok Bahan Bangunan
Bulan Juli - Desember 2022

Indonesian Wholesale Price Index of Building Materials
Building Material Group
For the Month July - December 2022

Keterangan	Jul/ July 2022	Agustus/ August 2022	September/ September 2022	Oktober/ October 2022	November/ November 2022	Desember/ December 2022	Descriptions
Pasir	109,39	111,36	114,00	115,45	115,76	116,48	Sand
Kayu balok	110,30	110,43	111,23	111,67	111,99	113,23	Wooden beams
Kayu papan	111,52	111,74	112,56	113,05	112,76	113,36	Wood planks
Solar	116,66	128,31	141,23	143,42	144,60	146,08	Solar
Aspal	123,56	125,56	125,36	126,11	127,01	129,27	Asphalt
Cat dan sejenisnya	120,65	121,27	122,35	122,94	123,90	124,08	Paint and the like
Pipa PVC	119,70	120,02	120,76	120,48	120,12	119,84	PVC pipe
Kaca lembaran	122,79	122,58	123,66	124,41	123,04	122,44	Sheet glass
Batu bata	109,24	110,38	111,04	111,66	112,62	112,74	Brick
Atap	119,21	121,41	121,98	120,14	119,42	118,87	Roofs
Lantai	110,12	110,83	111,20	111,98	112,18	112,60	Floor
Semen	115,59	116,44	117,65	119,58	119,58	119,81	Cement
Besi beton	115,52	112,58	112,54	111,95	111,33	110,32	Steel bar
Besi konstruksi bangunan	123,16	123,08	122,45	121,84	121,45	120,76	Building construction iron
Rangka atap baja	125,17	122,28	120,98	120,09	117,48	115,63	Steel roof truss

Catatan: IHPB tahun 2022 = 100,00

Notes: IHPB tahun 2022 = 100.00

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

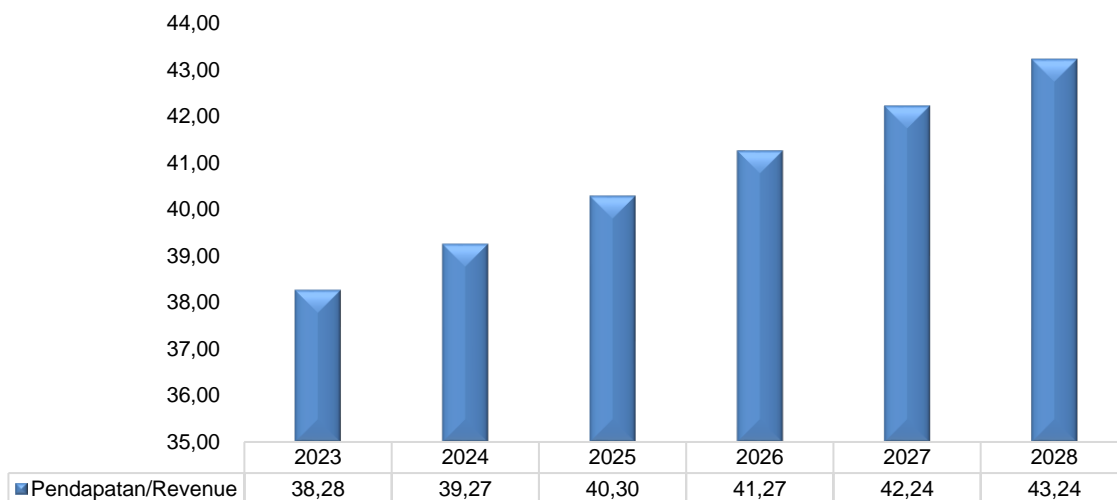
Source: Badan Pusat Statistik (BPS)

Selanjutnya, berdasarkan kelompok bahan bangunan, jenis bahan bangunan yang mengalami kenaikan harga tertinggi per Desember 2022 yaitu pasir, kayu balok, kayu papan, solar, dan aspal masing-masing setara dengan 0,62%, 1,11%, 0,53%, 1,02%, dan 1,78%. Selain itu, untuk jenis bahan bangunan yang mengalami penurunan harga tertinggi yaitu atap, besi konstruksi bangunan, dan rangka atap baja masing-masing setara dengan 0,46%, 0,57%, dan 1,57%.

Furthermore, based on the building materials group, the types of building materials that experienced the highest price increases as of December 2022 were sand, wooden blocks, planks, diesel fuel, and asphalt equivalent to 0.62%, 1.11%, 0.53%, respectively, 1.02%, and 1.78%. In addition, the types of building materials that experienced the highest price reductions, namely roofing, building construction iron, and steel roof trusses were equivalent to 0.46%, 0.57% and 1.57%, respectively.

Proyeksi Pendapatan Bahan Bangunan Indonesia Tahun 2023 – 2028 (Dalam miliar USD)

Projection Revenue Building Materials Indonesia Year 2023 – 2028 (In billion USD)



Sumber : Statista

Source: Statista



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Berdasarkan data yang diperoleh dari Statista, pendapatan bahan bangunan di Indonesia pada tahun 2023 diperkirakan sebesar USD 38,28 miliar. Selanjutnya, pada tahun 2024 -2028 diperkirakan mengalami kenaikan masing-masing sebesar USD 0,99 miliar, USD 1,03 miliar, USD 0,97 miliar, USD 0,97 miliar, dan USD 1,00 miliar atau setara dengan 2,59%, 2,62%, 2,41%, 2,35%, dan 2,37%.

Pembangunan infrastruktur pelayanan dasar bertujuan untuk pemerataan pembangunan di Indonesia yang mencakup hunian layak, peningkatan akses ketenagalistrikan, dan layanan komunikasi. Pembangunan infrastruktur ekonomi berfokus pada pembangunan sarana dan prasarana pendukung kegiatan ekonomi yaitu bidang transportasi, ketenagalistrikan serta energi, dan teknologi informatika. Selanjutnya, pembangunan infrastruktur perkotaan fokus pada peningkatan sarana dan prasarana penunjang di perkotaan yaitu pembangunan pipa gas kota, pipa air minum dan sanitasi, serta pengolahan dan pengelolaan limbah. Di sisi lain, pembangunan-pembangunan ini juga disertai dengan kebijakan Pemerintah Indonesia untuk mempercepat pembangunan infrastruktur terkait dengan pemindahan ibukota negara.

Menurut laporan dari *Green Building Council Indonesia*, pada tahun 2025 bangunan ramah lingkungan diperkirakan sebesar 20,00% – 25,00% dari seluruh pasar bangunan. Hal ini disebabkan adanya pertumbuhan populasi perkotaan yang melonjak sehingga dibutuhkan adanya solusi konstruksi yang hemat energi, minim dampak lingkungan, dan hemat biaya jangka pendek maupun jangka panjang. Selanjutnya, menurut laporan dari *International Financial Corporation* pada tahun 2025 bangunan ramah lingkungan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta diperkirakan akan mencapai 60,00%. Hal tersebut menjadi salah satu faktor pendorong meningkatnya perkembangan pada permintaan bahan bangunan yang ramah lingkungan di Indonesia.

Based on data obtained from Statista, building materials revenue in Indonesia in 2023 is estimated at USD 38.28 billion. Furthermore, in 2024 -2028 it is estimated that there will be an increase of USD 0.99 billion, USD 1.03 billion, USD 0.97 billion, USD 0.97 billion and USD 1.00 billion, respectively or equivalent to 2.59%, 2.62%, 2.41%, 2.35%, and 2.37%.

The development of basic service infrastructure aims at equitable development in Indonesia, which includes decent housing, increased access to electricity, and communication services. Economic infrastructure development focuses on the development of facilities and infrastructure to support economic activities, namely in the fields of transportation, electricity and energy, and information technology. Furthermore, urban infrastructure development focuses on improving supporting facilities and infrastructure in urban areas, namely the construction of city gas pipelines, drinking water and sanitation pipes, as well as waste treatment and management. On the other hand, these developments are also accompanied by the Government of Indonesia's policies to accelerate infrastructure development related to relocating the country's capital.

According to a report from the Green Building Council Indonesia, in 2025 environmentally friendly buildings are estimated to be 20.00% - 25.00% of the entire building market. This is due to the increasing urban population growth, which requires a construction solution that is energy efficient, has minimal environmental impact, and is cost-effective in the short and long term. Furthermore, according to a report from the International Financial Corporation in 2025, environmentally friendly buildings in the Special Capital Region of Jakarta are estimated to reach 60.00%. This is one of the driving factors for the increasing demand for environmentally friendly building materials in Indonesia.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Perkembangan infrastruktur terus mendorong pertumbuhan industri bahan bangunan. Industri bahan bangunan Indonesia diperkirakan masih prospektif karena infrastruktur masih menjadi salah satu prioritas nasional. Dalam menopang perkembangan pada industri bahan bangunan dibutuhkan ketersediaan bahan baku bangunan dengan memanfaatkan sumber daya yang ada secara efektif agar dapat memenuhi permintaan. Selanjutnya, diperlukan adanya kerja sama dari Pemerintah untuk terus mengupayakan ketersediaan sumber daya yang bisa diproses menjadi bahan baku bangunan seperti semen, batu kapur, keramik, tanah liat, dan pasir.

II.C. Kegiatan Operasional dan Prospek Usaha

Ruang lingkup kegiatan usaha Perseroan adalah menjalankan usaha di bidang perdagangan besar dan ecer barang hasil produksi, terutama bahan bangunan dan barang-barang konsumsi.

Kegiatan usaha Perseroan tidak terlepas dari entitas anaknya melalui lima segmen usaha, yaitu distribusi bahan bangunan, distribusi *consumer goods*, distribusi kimia, ritel modern. Segmen ritel modern dikembangkan dengan tujuan untuk menangkap peluang adanya perubahan pola berbelanja dari tradisional ke moderen, memperkuat sinergi dengan pemasok, transaksi yang berbasis tunai, dan memberikan margin keuntungan yang lebih tinggi.

Distribusi Bahan Bangunan

Distribusi bahan bangunan berada di bawah Perseroan dan entitas anaknya yaitu CAS, CLS, CHS, CALS dan ETI. Saat ini dipasok lebih dari 22.000 SKU, yang merupakan jalinan kepercayaan lebih dari 50 prinsipal, yang melayani lebih dari 35.000 pelanggan retailer atau toko tradisional, dan diperkuat oleh lebih dari 500 armada serta gudang dengan luas lebih dari 193.000 m².

Distribusi Kimia

Distribusi kimia berada di bawah entitas anak Perseroan yaitu KKS. Saat ini dipasok dengan lebih dari 600 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama lebih dari 60 prinsipal, yang melayani lebih dari 700 pelanggan retailer atau toko tradisional, dan diperkuat oleh lebih dari 15 armada serta gudang dengan luas lebih dari 4.600 m².

Infrastructure developments continue to drive the growth of the building materials industry. It is estimated that Indonesia's building materials industry is still prospective because infrastructure is still one of the national priorities. In supporting the development of the building materials industry, it requires the availability of building raw materials by effectively utilizing existing resources in order to meet demand. Furthermore, cooperation from the Government is needed to continue working on the availability of resources that can be processed into building raw materials such as cement, limestone, ceramics, clay and sand.

II.C. Operations and Business Prospects

The scope of activities of the Company is to engaged in trading and retail of industrial goods, particularly building materials and consumer goods.

The Company's business activities are inseparable from its subsidiaries through five business segments, namely distribution of building materials, distribution of consumer goods, distribution of chemicals, and modern retail. The modern retail segment was developed with the aim of capturing opportunities for changes in shopping patterns from traditional to modern, strengthening synergies with suppliers, cash-based transactions, and providing higher profit margins.

Distribution of Building Materials

The building materials distribution operates through the Company and its subsidiaries, namely CAS, CLS, CHS, CALS and ETI. Currently, the segment is supplied by more than 22,000 SKU from more than 50 principals, and serves more than 35,000 retail customers or traditional shops, and also supported by more than 500 transportation vehicles and total warehouse space of more than 193,000 m².

Distribution of Chemical

The chemicals distribution operates through the Company's subsidiaries KKS. Currently, the segment is supplied by more than 600 SKU from more than 60 principals, and serves more than 700 retail customers or traditional shops, and also supported by more than 15 transportation vehicles and total warehouse space of more than 4,600 m².



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Distribusi Consumer Goods

Distribusi *consumer goods* berada di bawah Perseroan dan CSAN. Saat ini dipasok dengan lebih dari 3.900 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama dari 30 prinsipal, yang melayani lebih dari 428.000 pelanggan retailer atau toko tradisional, dan diperkuat oleh lebih dari 300 armada serta gudang dengan luas lebih dari 87.500 m².

Ritel Modern Bahan Bangunan & Home Improvement

Ritel moderen Mitra 10 berada di bawah entitas anak Perseroan, yaitu CMSS. Saat ini dipasok dengan lebih dari 58.000 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama lebih dari 700 prinsipal, yang melayani lebih dari 2.000.000 pelanggan, dan diperkuat oleh lebih dari 400 armada serta gudang dengan luas lebih dari 200.000 m².

Ritel Modern Home Furnishings

Ritel moderen Atria berada di bawah entitas anak Perseroan, yaitu CSB. Saat ini dipasok dengan lebih dari 15.000 SKU, yang merupakan jalinan kerjasama lebih dari 80 prinsipal, dan diperkuat oleh lebih dari 25 armada serta gudang dengan luas lebih dari 15.000 m².

Saat ini, Perseroan telah membuka cabang baru di Pekanbaru, Cibinong, dan Lampung sehingga total toko yang dimiliki Mitra 10 menjadi 45 toko, dan toko baru Atria di Pekanbaru, Pasar Baru Tangerang, Cibinong, dan Lampung sehingga total toko yang dimiliki Atria menjadi 19 toko.

Selanjutnya, untuk memperkuat posisinya dalam persaingan usahanya, Perseroan fokus untuk memperkuat *housebrand*, meningkatkan kualitas sistem operasional yang efisien, pemilihan produk yang berkualitas, lokasi yang strategis, dan pengembangan *e-commerce* yang dapat membantu bisnis menjadi semakin berkembang. Selain itu, Perseroan juga meningkatkan efisiensi pada tingkat operasional baik sumber daya manusia, sistem teknologi, maupun pemanfaatan modal kerja yang efisien.

Distribution of Consumer Goods

The distribution of consumer goods is under the Company and CSAN. Currently supplied by more than 3,900 SKU, from 30 principals, which serve more than 428,000 retail customers or traditional shops, and also supported by more than 300 transportation vehicles and total warehouse space of more than 87,500 m².

Building Materials & Home Improvement Modern Retail Segment

The modern retail Mitra 10 operates through the Company's subsidiaries, namely CMSS. Currently, the segment is supplied by more than 58,000 SKU from more than 700 principals, which serve more than 2,000,000 retail customers, and also supported by more than 400 transportation vehicles and total warehouse space of more than 200,000 m².

Home Furnishings Modern Retail Segment

The modern retail Atria operates through the Company's subsidiaries, namely CSB. Currently, the segment is supplied by more than 15,000 SKU from more than 80 principals, and also supported by more than 25 transportation vehicles and total warehouse space of more than 15,000 m².

Currently, the Company has opened new branches in Pekanbaru, Cibinong, and Lampung, bringing the total stores owned by Mitra 10 to 45 stores, and Atria's new stores in Pekanbaru, Pasar Baru Tangerang, Cibinong, and Lampung, bringing the total stores owned by Atria to 19 stores.

Furthermore, to strengthen its position in business competition, the Company focuses on strengthening housebrand, improving the quality of an efficient operational system, selecting quality products, strategic locations, and developing e-commerce that can help businesses grow. In addition, the Company has also increased efficiency at the operational level, including human resources, technology systems, and efficient utilization of working capital.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

II.D. Alasan Dilakukan Rencana Pembelian

Alasan dilakukannya Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

- Pertumbuhan industri distribusi bahan bangunan dan perlengkapannya cenderung mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan industri properti dan konstruksi di Indonesia. Dengan pertimbangan prospek dan dukungan kinerja keuangan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, dalam rangka mitigasi risiko atas ketergantungan Tanah dan Bangunan yang tidak dimiliki CMSS, CMSS merencanakan untuk melakukan Rencana Pembelian.
- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan. Dengan pertimbangan tersebut, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat mendukung kelangsungan hidup CMSS dan CMSS dapat mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang sehingga dapat menopang pertumbuhan penjualan konsolidasian Perseroan secara organik.
- Dengan latar belakang kekuatan internal maupun eksternal Mitra 10, antara lain prospek pertumbuhan Kota Cibubur, lokasi strategis Tanah dan Bangunan serta kemudahan swalayan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya maupun keunggulan lain Mitra 10, setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, Perseroan mengharapkan CMSS dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan meyakini investasi atas Rencana Pembelian dapat memberikan tingkat balikan investasi yang lebih baik, dibandingkan apabila CMSS melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan maupun membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.

II.D. *Reasons for the Proposed Purchase*

Reasons for the Proposed Purchase are as follows:

- *The prospect of the distribution of building materials and equipment industry continues to increase in line with the growth of the property and construction industry in Indonesia. Considering the prospects and financial performance support of Mitra 10 in Cibubur area, in order to mitigate the risk of dependency on the Land and Building that is not owned by CMSS, CMSS plans to perform the Proposed Purchase.*
- *Based on the information obtained from the Company's management, the sales of Mitra 10 in Cibubur area provides a significant contribution to the Company's consolidated sales. With those consideration, the Company expects the Proposed Purchase can support the going concern of CMSS and CMSS can develop its business in the future so that it can support the growth of the Company's consolidated sales organically.*
- *With the background of Mitra 10's internal and external strengths, including growth prospects for Cibubur City, the strategic location of the Land and Building and convenience of self-service purchases of building materials and its equipment as well as other advantages of Mitra 10, the Company expects CMSS can support the increase of the Company's consolidated financial performance.*
- *The Company believes that investment of the Proposed Purchase can provide better return on investment, compared to if CMSS leases the Land and Building or purchase land and perform the construction in other locations in Cibubur.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

II.E. Analisis Keuntungan dan Kerugian dari Rencana Pembelian

Keuntungan Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

- Pertumbuhan industri distribusi bahan bangunan dan perlengkapannya cenderung mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan industri properti dan konstruksi di Indonesia. Dengan pertimbangan prospek dan dukungan kinerja keuangan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, dalam rangka mitigasi risiko atas ketergantungan Tanah dan Bangunan yang tidak dimiliki CMSS, CMSS merencanakan untuk melakukan Rencana Pembelian.
- Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan. Dengan pertimbangan tersebut, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat mendukung kelangsungan hidup CMSS dan CMSS dapat mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang sehingga dapat menopang pertumbuhan penjualan konsolidasian Perseroan secara organik.
- Dengan latar belakang kekuatan internal maupun eksternal Mitra 10, antara lain prospek pertumbuhan Kota Cibubur, lokasi strategis Tanah dan Bangunan serta kemudahan swalayan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya maupun keunggulan lain Mitra 10, setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, Perseroan mengharapkan CMSS dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
- Perseroan meyakini investasi atas Rencana Pembelian dapat memberikan tingkat balikan investasi yang lebih baik, dibandingkan apabila CMSS melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan maupun membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.

II.E. *The Advantage and Disadvantage of the Proposed Purchase*

The advantage of the Proposed Purchase are as follows:

- *The prospect of the distribution of building materials and equipment industry continues to increase in line with the growth of the property and construction industry in Indonesia. Considering the prospects and financial performance support of Mitra 10 in Cibubur area, in order to mitigate the risk of dependency on the Land and Building that is not owned by CMSS, CMSS plans to perform the Proposed Purchase.*
- *Based on the information obtained from the Company's management, the sales of Mitra 10 in Cibubur area provides a significant contribution to the Company's consolidated sales. With those consideration, the Company expects the Proposed Purchase can support the going concern of CMSS and CMSS can develop its business in the future so that it can support the growth of the Company's consolidated sales organically.*
- *With the background of Mitra 10's internal and external strengths, including growth prospects for Cibubur City, the strategic location of the Land and Building and convenience of self-service purchases of building materials and its equipment as well as other advantages of Mitra 10, the Company expects CMSS can support the increase of the Company's consolidated financial performance.*
- *The Company believes that investment of the Proposed Purchase can provide better return on investment, compared to if CMSS leases the Land and Building or purchase land and perform the construction in other locations in Cibubur.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Kerugian Rencana Pembelian adalah sebagai berikut:

- Perseroan dan CMSS mungkin akan kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan dana Rencana Pembelian untuk investasi lain yang mungkin memiliki tingkat balikan yang lebih menguntungkan dibandingkan Rencana Pembelian.
- Setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, CMSS mungkin memerlukan biaya operasional tambahan dalam rangka pemeliharaan Tanah dan Bangunan yang telah dimiliki sendiri dibandingkan dengan biaya sewa atas Tanah dan Bangunan.
- Dalam menjalankan kegiatan usahanya di bidang distribusi produk-produk bahan bangunan, CMSS tidak terlepas dari berbagai risiko usaha yang dihadapi, antara lain kebijakan/peraturan Pemerintah yang berpotensi memberikan dampak bagi kelangsungan CMSS.

The disadvantage of the Proposed Purchase are as follows:

- *The Company and CMSS may lose its opportunity to utilize the fund for Proposed Purchase in other investment which might have a higher rate of return compared to the Proposed Purchase.*
- *After the Proposed Purchase becomes effective, CMSS may needs additional operational costs in order to maintain the Land and Building which is owned by itself compared to the lease expenses of the Land and Building.*
- *In operating its business activities in distribution the building material products, CMSS cannot be separated from the various business risks, including government policies/regulations that have the potential to impact the going concern of CMSS.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III. ANALISIS KUANTITATIF ATAS RENCANA PEMBELIAN

III.A. Analisis atas Kinerja Historis Perseroan

Laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 telah diaudit oleh KAP PSS masing-masing dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Ikhtisar data keuangan penting Perseroan adalah sebagai berikut:

III.A.1. Laporan Posisi Keuangan

III. QUANTITATIVE ANALYSIS OF THE PROPOSED PURCHASE

III.A. Analysis of Historical Performance of the Company

The Company's consolidated financial statements for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 was audited by KAP PSS with an unqualified opinion, respectively.

The summary of key financial data of the Company are as follows:

III.A.1. Statements of Financial Position

Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
(Dalam jutaan Rupiah)						(In millions of Rupiah)
A S E T						A S S E T S
ASET LANCAR						CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	143.608	66.945	110.125	69.779	66.649	Cash and cash equivalents
Investasi jangka pendek	-	-	-	-	3.405	Short-term investments
Piutang usaha						Trade receivables - net
Pihak ketiga - neto	1.573.402	1.497.732	1.528.981	1.509.295	1.353.325	Third parties - net
Pihak-pihak berelasi	2.673	3.028	2.435	3.763	4.177	Related parties
Piutang lain-lain - neto	269.031	278.784	260.853	230.374	253.690	Other receivables - net
Persediaan - neto	3.418.955	2.890.951	2.346.120	2.394.257	2.130.161	Inventories - net
Biaya dibayar di muka	16.198	11.223	26.790	69.184	96.064	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	56.095	36.307	41.795	63.444	59.464	Prepaid taxes
Aset lancar lainnya	54.409	104.748	102.556	162.351	106.754	Other current assets
Jumlah Aset Lancar	5.534.371	4.889.717	4.419.656	4.502.446	4.073.689	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR						NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - neto	3.657.883	3.367.723	2.836.526	1.659.158	1.377.103	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan - neto	72.858	71.027	58.210	70.837	62.837	Deferred tax assets - net
Sewa tidak lancar - neto	-	-	-	60.703	68.884	Non-current prepaid rent - net
Estimasi tagihan pajak penghasilan	198.030	84.876	158.866	181.888	105.228	Claims for income tax refund
Aset keuangan tidak lancar lainnya	6.500	5.000	5.000	5.000	5.000	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lainnya	175.954	86.785	138.008	104.555	92.546	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	4.111.225	3.615.411	3.196.610	2.082.141	1.711.599	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	9.645.596	8.505.128	7.616.266	6.584.587	5.785.288	TOTAL ASSETS



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

(Dalam jutaan Rupiah)						(In millions of Rupiah)
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
LIABILITAS DAN EKUITAS						LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS						LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK						CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek - neto dan pinjaman lainnya	1.898.884	1.479.124	1.166.708	1.236.499	1.077.993	Short-term bank loans - net and other borrowings
Utang usaha						Trade payables
Pihak ketiga	2.103.622	1.874.618	1.956.388	1.937.013	1.519.767	Third parties
Pihak-pihak berelasi	716.639	656.633	595.991	494.211	480.075	Related parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	127.076	117.414	100.533	107.267	73.920	Other payables - third parties
Utang pajak	23.327	19.364	21.912	18.325	27.582	Taxes payable
Beban akrual	105.700	100.248	74.270	67.935	55.857	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:						Current maturities of long-term debts:
Utang bank - neto dan pinjaman lainnya	175.087	147.583	109.079	95.599	68.134	Bank loans - net and other borrowings
Liabilitas sewa	121.312	71.574	36.080	-	-	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	5.271.648	4.466.558	4.060.961	3.956.848	3.303.328	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG						NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:						Long-term debts - net of current maturities:
Utang bank - neto dan pinjaman lainnya	696.991	709.394	625.951	420.323	346.937	Bank loans - net and other borrowings
Liabilitas sewa	1.009.809	882.034	657.792	-	-	Lease liabilities
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	171.101	181.954	218.009	235.616	194.369	Long-term employee benefits liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.877.901	1.773.383	1.501.753	655.939	541.305	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	7.149.548	6.239.941	5.562.714	4.612.787	3.844.634	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS						EQUITY
Modal saham	445.835	445.835	445.835	445.835	445.835	Capital Stock
Tambahan modal disetor - neto	709.679	709.679	709.679	709.679	709.679	Additional paid-in capital - net
Selisih transaksi dengan pihak nonpengedali	(1.514)	(232)	(232)	(232)	(232)	Differences in transactions with non-controlling parties
Saldo laba	1.156.532	950.238	747.683	666.176	635.006	Retained earnings
Pendapatan komprehensif lainnya	-	-	-	-	3.285	Other comprehensive income
Neto	2.310.532	2.105.520	1.902.965	1.821.458	1.793.573	Net
Kepentingan non-pengendali	185.515	159.667	150.587	150.341	147.081	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS	2.496.048	2.265.187	2.053.552	1.971.800	1.940.654	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	9.645.596	8.505.128	7.616.266	6.584.587	5.785.288	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

III.A.2. Aset

Jumlah aset Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, masing-masing adalah sebesar Rp 9.645,60 miliar, Rp 8.505,13 miliar, Rp 7.616,27 miliar, Rp 6.584,59 miliar, dan Rp 5.785,29 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1.140,47 miliar atau setara dengan 13,41% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan – neto, aset tetap - neto, dan estimasi tagihan pajak penghasilan masing-masing sebesar Rp 528,00 miliar, Rp 290,16 miliar, dan Rp 113,15 miliar.

III.A.2. Assets

The Company's total assets as of December 31, 2022, 2021, 2020, 2019 and 2018 amounted to Rp 9,645,60 billion, Rp 8,505.13 billion, Rp 7,616.27 billion, Rp 6,584.59 billion, and Rp 5,785.29 billion, respectively.

The Company's total assets as of 31 December 2022 increased by Rp 1.140,47 billion or equivalent to 13,41% compare to total assets as of 31 December 2021. This increased was primarily due to the increase in inventories – net, fixed assets – net and claims for income tax refund amounting to Rp 528,00 billion, Rp 290,16 billion, Rp 113,15 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 888,86 miliar atau setara dengan 11,67% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan Persediaan- neto dan aset tetap - neto masing-masing sebesar Rp 544,83 miliar dan Rp 531,20 miliar yang disertai dengan penurunan estimasi tagihan pajak penghasilan dan aset tidak lancar lainnya masing-masing sebesar Rp 73,99 miliar dan Rp 51,22 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 1.031,68 miliar atau setara dengan 15,67% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan aset tetap - neto sebesar Rp 1.177,37 miliar yang disertai dengan penurunan aset lancar lainnya dan sewa tidak lancar - neto masing-masing sebesar Rp 59,80 miliar dan Rp 60,70 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 799,30 miliar atau setara dengan 13,82% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan piutang usaha - pihak ketiga - neto, persediaan - neto, dan aset tetap - neto masing-masing sebesar Rp 155,97 miliar, Rp 264,10 miliar, dan Rp 282,06 miliar.

III.A.3. Liabilitas

Jumlah liabilitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 7.149,55 miliar, Rp 6.239,94 miliar, Rp 5.562,71 miliar, Rp 4.612,79 miliar, dan Rp 3.844,63 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 909,61 miliar atau setara dengan 14,58% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek - neto dan pinjaman lainnya, utang usaha - pihak ketiga, dan liabilitas sewa masing-masing adalah sebesar Rp 419,76 miliar, Rp 229,01 miliar, dan Rp 177,51 miliar.

The Company's total assets as of 31 December 2021 increased by Rp 888,86 billion or equivalent to 11.67% compare to total assets as of 31 December 2020. This increased was mainly due to an increase in inventories - net and fixed assets - net amounting to Rp 544,83 billion and Rp 531,20 billion, respectively followed by the decrease in claims for income tax refund and other non-current assets amounting to Rp 73.99 billion and Rp 51.22 billion, respectively.

The Company's total assets as of 31 December 2020 increased by Rp 1,031.68 billion or equivalent to 15.67% compare to total assets as of 31 December 2019. This increased was primarily due to the increase in property and equipment - net amounting to Rp 1,177.37 billion, respectively followed by the decrease in other current assets and non-current prepaid rent - net amounting to Rp 59.80 billion and Rp 60.70 billion, respectively.

The Company's total assets as of 31 December 2019 increased by Rp 799.30 billion or equivalent to 13.82% compared to total assets as of 31 December 2018. This increased was primarily due to the increase in trade receivables - net - third parties - net, inventories - net, fixed assets - net amounting to Rp 155.97 billion, Rp 264.10 billion, and Rp 282.06 billion, respectively.

III.A.3. Liabilities

The Company's total liabilities as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, were Rp 7.149,55 billion, Rp 6.239,94 billion, Rp 5,562.71 billion, Rp 4,612.79 billion, dan Rp 3,844.63 billion, respectively.

The Company's total liabilities as of 31 December 2022 increased by Rp 909,61 billion or equivalent to 14,58% compared to total liabilities as of 31 December 2021. This increase was primarily due to the increase in short-term bank loans - net and other borrowings, trade payables - third parties and lease liabilities amounting to Rp 419,76 billion, Rp 229,01 billion, and Rp 177,51 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 677,23 miliar atau setara dengan 12,17% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek – neto dan pinjaman lainnya, utang bank – neto dan pinjaman lainnya dan liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 312,42 miliar, Rp 121,95 miliar dan Rp 259,74 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 949,93 miliar atau setara dengan 20,59% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang usaha – pihak berelasi, utang bank – neto dan pinjaman lainnya, serta liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 101,78 miliar, Rp 219,11 miliar, dan Rp 693,87 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 768,15 miliar atau setara dengan 19,98% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek – neto dan pinjaman lainnya, utang usaha – pihak ketiga, serta utang bank – neto dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 158,51 miliar, Rp 417,25 miliar, dan Rp 100,85 miliar.

III.A.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas Perseroan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, masing-masing adalah sebesar Rp 2.496,05 miliar, Rp 2.265,19 miliar, Rp 2.053,55 miliar, Rp 1.971,80 miliar, dan Rp 1.940,65 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 230,86 miliar atau setara dengan 10,19% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 263,26 miliar yang disertai dengan dividen kas sebesar Rp 47,33 miliar.

The Company's total liabilities as of 31 December 2021 increased by Rp 677.23 billion or equivalent to 12,17% compared to total liabilities as of 31 December 2020. This increase was mainly due to an increase in short-term bank loans – net and other borrowings, bank loans - net and other loans and lease liabilities amounting to Rp 312.42 billion, Rp 121.95 billion and Rp 259.74 billion, respectively.

The Company's total liabilities as of 31 December 2020 increased by Rp 949.93 billion or equivalent to 20.59% compared to total liabilities as of 31 December 2019. This increase was primarily due to the increase in trade receivables – related parties, bank loans – net and other borrowings, and lease liabilities amounting to Rp 101.78 billion, Rp 219.11 billion, and Rp 693.87 billion, respectively.

The Company's total liabilities as of 31 December 2019 increased by Rp 768.15 billion or equivalent to 19.98% compared to total liabilities as of 31 December 2018. This increase was primarily due to the increase in short term bank loans – net and other borrowings, trade payables – third parties, and bank loans – net and other borrowings amounting to Rp 158.51 billion, Rp 417.25 billion, and Rp 100.85 billion, respectively.

III.A.4. Equity

The Company's total equity as of 31 December 2022, 2021 2020 2019, dan 2018 were Rp 2,496.05 billion, Rp 2,265.19 billion, Rp 2,053.55 billion, Rp 1,971.80 billion, and Rp 1,940.65 billion, respectively.

The Company's total equity as of 31 December 2022 increased by Rp 230.86 billion or equivalent to 10.19% compared to total equity as of 31 December 2021. This increase was primarily due to profit for the year booked by the Company amounting to Rp 263,26 billion followed by cash dividend amounting to Rp 47.33 billion.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 211,64 miliar atau setara dengan 10,31% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 225,32 miliar yang disertai dengan dividen kas sebesar Rp 27,58 miliar.

The Company's total equity as of 31 December 2021 increased by Rp 211.64 billion or equivalent to 10.31% compared to total equity as of 31 December 2020. This increase was primarily due to profit for the year booked by the Company amounting to Rp 225.32 billion followed by cash dividend amounting to Rp 27.58 billion.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 81,75 miliar atau setara dengan 4,15% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 60,82 miliar yang disertai dengan dividen kas sebesar Rp 10,14 miliar.

The Company's total equity as of 31 December 2020 increased by Rp 81.75 billion or equivalent to 4.15% compared to total equity as of 31 December 2019. This increase was primarily due to profit for the year booked by the Company amounting to Rp 60.82 billion followed by cash dividend amounting to Rp 10.14 billion.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas Perseroan mengalami kenaikan sebesar Rp 31,15 miliar atau setara dengan 1,60% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh laba tahun berjalan yang dibukukan oleh Perseroan sebesar Rp 68,48 miliar yang disertai dengan dividen kas sebesar Rp 21,79 miliar.

The Company's total equity as of 31 December 2019 increased by Rp 31.15 billion or equivalent to 1.60% compared to total equity as of 31 December 2018. This increase was primarily due to profit for the year booked by the Company amounting to Rp 68.48 billion followed by cash dividend amounting to Rp 21.79 billion.

III.A.5. Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

III.A.5. Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

(Dalam jutaan Rupiah)						(In millions of Rupiah)
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
Pendapatan						Revenue
Penjualan barang beli putus	14.577.486	13.506.340	12.012.082	11.485.127	10.408.154	Direct sales
Penjualan konsinyasi	869.895	730.083	647.465	594.812	481.010	Consignment sales
Jumlah	15.447.381	14.236.423	12.659.547	12.079.939	10.889.163	Total
Beban pokok penjualan konsinyasi	(719.156)	(586.936)	(537.881)	(490.227)	(403.713)	Cost of consignment sales
Neto	14.728.225	13.649.488	12.121.666	11.589.712	10.485.450	Net
Beban pokok penjualan barang beli putus	12.208.011	11.359.532	10.148.899	9.786.925	8.947.263	Cost of direct sales
Laba kotor	2.520.214	2.289.956	1.972.767	1.802.787	1.538.187	Gross Profit
Beban operasional	(2.049.139)	(1.901.720)	(1.737.254)	(1.663.528)	(1.029.212)	Operating expenses
Beban umum dan administrasi	-	-	-	-	(388.303)	General and administrative expense
Pendapatan usaha lain-lain - neto	134.714	128.364	91.078	130.063	152.803	Other operating income - net
Beban usaha lain-lain	-	-	-	-	(9.325)	Other operating expenses
Laba usaha	605.789	516.600	326.592	269.322	264.151	Income from operations
Pendapatan keuangan - neto	1.512	1.714	1.462	1.396	939	Finance income-net
Beban keuangan	(268.429)	(230.249)	(213.297)	(165.672)	(133.150)	Finance expense
Laba sebelum pajak penghasilan	338.873	288.065	114.757	105.046	131.939	Income before income tax
Beban pajak penghasilan - neto	(75.611)	(62.750)	(53.939)	(36.566)	(42.329)	Income tax expense - net
Laba tahun berjalan	263.262	225.315	60.818	68.480	89.610	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain	7.542	9.101	31.001	(15.566)	19.001	Other comprehensive income
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	270.804	234.415	91.819	52.914	108.610	Total comprehensive income for the year
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:						Net income for the year attributable to:
Pemilik entitas induk	239.115	211.514	60.478	60.834	77.826	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	24.146	13.800	340	7.646	11.784	Non-controlling interest



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.A.6. Pendapatan Neto

Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 14.728,23 miliar, Rp 13.649,49 miliar, Rp 12.121,67 miliar, Rp 11.589,71 miliar, dan Rp 10.485,45 miliar.

Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 1.078,74 miliar atau setara dengan 7,90% dibandingkan dengan pendapatan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 1.527,82 miliar atau setara dengan 12,60% dibandingkan dengan pendapatan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 531,95 miliar atau setara dengan 4,59% dibandingkan dengan pendapatan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Pendapatan neto Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 1.104,26 miliar atau setara dengan 10,53% dibandingkan dengan pendapatan neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

III.A.7. Laba Tahun Berjalan

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 263,26 miliar, Rp 225,32 miliar, Rp 60,82 miliar, Rp 68,48 miliar, dan Rp 89,61 miliar.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 37,95 miliar atau setara dengan 16,84% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

III.A.6. Net Revenue

The Company's net revenue for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were Rp 14,728.23 billion, Rp 13,649.49 billion, Rp 12,121.67 billion, Rp 11,589.71 billion, and Rp 10,485.45 billion respectively.

The Company's net revenue for the year ended 31 December 2022 increased by Rp 1,078.74 billion or equivalent to 7.90% compared to net revenue for the year ended 31 December 2021.

The Company's net revenue for the year ended 31 December 2021 increased by Rp 1,527.82 billion or equivalent to 12.60% compared to net revenue for the year ended 31 December 2020.

The Company's net revenue for the year ended 31 December 2020 increased by Rp 531.95 billion or equivalent to 4.59% compared to net revenue for the year ended 31 December 2019.

The Company's net revenue for the year ended 31 December 2019 increased by Rp 1,104.26 billion or equivalent to 10.53% compared to net revenue for the year ended 31 December 2018.

III.A.7. Profit for the Year

The Company's profit for the year ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were Rp 263.26 billion, Rp 225.32 billion, Rp 60.82 billion, Rp 68.48 billion, and Rp 89.61 billion, respectively.

The Company's profit for the year ended 31 December 2022 increased by Rp 37.95 billion or equivalent to 16.84% compared to profit for the year ended 31 December 2021.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 164,50 miliar atau setara dengan 270,47% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

The Company's profit for the year ended 31 December 2021 increased by Rp 164.50 billion or equivalent to 270.47% compared to profit for the year ended 31 December 2020.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 7,66 miliar atau setara dengan 11,19% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

The Company's profit for the year ended 31 December 2020 decreased by Rp 7.66 billion or equivalent to 11.19% compared to profit for the year ended 31 December 2019.

Laba tahun berjalan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami penurunan sebesar Rp 21,13 miliar atau setara dengan 23,58% dibandingkan dengan laba tahun berjalan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

The Company's profit for the year ended 31 December 2019 decreased by Rp 21.13 billion or equivalent to 23.58% compared to profit for the year ended 31 December 2018.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.A.8. Laporan Arus Kas

III.A.8. Statements of Cash Flows

(Dalam jutaan Rupiah)	(In millions of Rupiah)					
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	15.342.837	14.192.338	12.568.980	11.897.297	10.535.457	Cash receipts from customers
Penerimaan dari:						Receipt from:
Pengembalian tagihan pajak penghasilan	37.737	76.770	-	-	-	Claims for tax refund
Pendapatan bunga	1.512	1.714	1.462	1.396	939	interest income
Pengeluaran kas kepada:						Cash paid to:
Pemasok dan untuk beban operasi	(13.758.984)	(13.126.135)	(10.993.953)	(10.619.155)	(9.750.977)	Suppliers and for operating expenses
Karyawan	(843.322)	(784.992)	(741.454)	(741.925)	(686.402)	Employees
Pembayaran untuk:						Payments for:
Beban bunga	(268.321)	(164.877)	(156.380)	(164.336)	(132.742)	Interest expense
Pajak	(237.312)	(111.607)	(92.883)	(146.371)	(94.799)	Taxes
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	274.148	83.212	585.773	226.906	(128.525)	Net cash flows provided by (used in) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan dari hasil penjualan aset tetap	7.837	11.839	3.713	2.289	5.403	Proceeds from sale of property and equipment
Penerimaan dividen kas	-	-	-	110	83	Receipt of cash dividend
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(237.284)	(398.068)	(493.864)	(391.144)	(273.616)	Acquisition of fixed Asset
Pembayaran untuk uang muka perolehan aset tetap	(185.513)	(24.330)	(85.946)	(17.215)	(37.819)	Payment of advance for purchase of fixed asset
Pembayaran untuk uang muka sewa jangka panjang	(8.537)	(2.775)	(8.029)	(1.975)	(16.733)	Payment of advance for long-term rent
Penempatan deposito	(1.500)	-	-	-	-	Placement of deposits
Pembayaran sewa jangka panjang	-	-	-	(51.260)	(20.809)	Payment for long-term rent
Penerimaan dari hasil penjualan investasi jangka pendek	-	-	-	4.650	-	Proceeds upon sales of short-term investments
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(424.998)	(413.334)	(584.125)	(454.545)	(343.490)	Net cash flows used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Perolehan dari:						Receipts from:
Utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya	2.345.178	1.812.833	5.381.861	5.547.820	2.119.256	Short-term bank loans and other borrowings
Utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya	158.357	373.198	316.207	202.637	157.952	Long-term bank loans and other borrowings
Setoran modal dari kepentingan non-pengendali kepada entitas anak	31.500	4.802	75	25	3.100	Capital contribution from non-controlling interests in Subsidiaries
Penerimaan kas dari penambahan modal saham	-	-	-	-	323.799	Cash receipts from increase in shares
Pembayaran untuk:						Payments for:
Utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya	(1.931.044)	(1.514.341)	(5.458.602)	(5.394.916)	(2.060.034)	Short-term bank loans and other borrowings
Utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya	(146.624)	(250.863)	(96.343)	(103.004)	(75.772)	Long-term bank loans and other borrowings
Liabilitas sewa	(158.411)	(111.104)	(94.358)	-	-	Lease liabilities
Pembayaran dividen kas oleh perusahaan	(40.125)	(17.833)	(8.917)	(17.833)	(16.212)	Payment of cash dividend by the Company
Akuisisi kepentingan nonpengendali	(20.957)	-	-	-	-	non-controlling interest acquisitions
Pembayaran dividen kas kepada kepentingan non-pengendali oleh entitas anak	(7.209)	(9.749)	(1.225)	(3.960)	(3.920)	Payment of cash dividend to non-controlling interests by the Subsidiaries
Pembayaran biaya emisi sehubungan dengan penawaran umum perdana entitas anak	(3.152)	-	-	-	-	Payment for issuance cost regarding initial public offering of Subsidiary
Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	227.513	286.941	38.698	230.769	448.169	Net cash flow provided by financing activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	76.663	(43.181)	40.346	3.130	(23.846)	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	66.945	110.125	69.779	66.649	90.495	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	143.608	66.945	110.125	69.779	66.649	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus Kas dari (untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 274,15 miliar, Rp 83,21 miliar, Rp 585,77 miliar, dan Rp 226,91 miliar. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 128,53 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 274,15 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 15.342,84 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi, pengeluaran kas kepada karyawan, pembayaran untuk beban bunga, serta pembayaran untuk pajak masing-masing sebesar Rp 13.758,98 miliar, Rp 843,32 miliar, Rp 268,32 miliar, dan Rp 237,31 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 83,21 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 14.192,34 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi, pengeluaran kas kepada karyawan, serta pembayaran untuk beban bunga masing-masing sebesar Rp 13.126,14 miliar, Rp 784,99 miliar, dan Rp 164,88 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 585,77 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 12.568,98 yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi, pengeluaran kas kepada karyawan, serta pembayaran untuk beban bunga masing-masing sebesar Rp 10.993,95 miliar, Rp 741,45 miliar, Rp 156,38 miliar.

Cash Flows From (For) Operating Activities

Net cash flows provided by operating activities of the Company for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020 and 2019 were Rp 274,15 billion, Rp 83.21 billion, Rp 585,77 billion, and Rp 226,91 billion respectively. Net cash flows used in operating activities of the Company for the years ended 31 December 2018 were Rp 128.53 billion.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 274.15 billion was generated primarily from cash receipt from customers amounting to Rp 15,342.84 billion followed by cash paid to suppliers and for operating expenses, cash paid to employees, and payments for interest expense, and payments for taxes amounting to Rp 13,758.98 billion, Rp 843.32 billion, Rp 266.38 billion, dan Rp 237.31 billion, respectively.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2021 amounting to Rp 83.21 billion was generated primarily from cash receipt from customers amounting to Rp 14,192.34 billion followed by cash paid to suppliers and for operating expenses, and cash paid to employees amounting to Rp 13,126.14 billion, Rp 784.99 billion, and Rp 164.88 billion, respectively.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2020 amounting to Rp 585.77 billion was generated primarily from cash receipt from customers, Rp 12,568.98 billion accompanied by cash paid to suppliers and for operating expenses, and cash paid to employees amounting to Rp 10,993.95 billion, Rp 741.45 billion, Rp 156.38 billion respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 226,91 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 11.897,30 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi, pengeluaran kas kepada karyawan, pembayaran untuk beban bunga, serta pembayaran untuk pajak masing-masing sebesar Rp 10.619,16 miliar, Rp 741,93 miliar, Rp 164,34 miliar, dan Rp 146,37 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 128,53 miliar terutama berasal dari pengeluaran kas kepada pemasok dan untuk beban operasi, pengeluaran kas kepada karyawan, pembayaran untuk beban bunga, serta pembayaran untuk pajak masing-masing sebesar Rp 9.750,98 miliar, Rp 686,40 miliar, Rp 132,74 miliar, dan Rp 94,80 miliar yang disertai dengan penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 10.535,46 miliar.

Arus Kas Untuk Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 425,00 miliar, Rp 413,33 miliar, Rp 584,13 miliar, Rp 454,55 miliar, dan Rp 343,49 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 425,00 miliar terutama berasal dari pembayaran untuk perolehan aset tetap dan pembayaran untuk uang muka perolehan aset tetap masing-masing sebesar Rp 237,28 miliar dan Rp 185,51 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 413,33 miliar terutama berasal dari pembayaran untuk perolehan aset tetap dan pembayaran untuk uang muka perolehan aset tetap masing-masing sebesar Rp 398,07 miliar dan Rp 24,33 miliar.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2019 amounting to Rp 226.91 billion was generated primarily from cash receipt from customers amounting Rp 11,897.30 billion followed by cash paid to suppliers and for operating expenses, cash paid to employees, payments for interest expense, and payments for taxes amounting to Rp 10,619.16 billion, and Rp 741.93 billion, Rp 164.34 billion, and Rp 146.37 billion respectively.

Net cash flows used in operating activities for the year ended 31 December 2018 amounting to Rp 128.53 billion was generated primarily from cash paid to suppliers and for operating expenses, cash paid to employees, payments for interest expense, and payments for taxes amounting to Rp 9,750.98 billion, and Rp 686.40 billion, Rp 132.74 billion, and Rp 94.80 billion respectively followed by cash receipt from customers amounting Rp 10,535.46 billion.

Cash Flows For Investing Activities

Net cash flows used in investing activities of the Company for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were Rp 425.00 billion, Rp 413.33 billion, Rp 584.13 billion, Rp 454.55 billion, and Rp 343.49 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 425.00 billion was generated primarily from acquisitions of fixed asset and payment of advance for purchase of fixed asset amounting to Rp 237.28 billion and Rp 185.51 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities for the year ended 31 December 2021 amounting to Rp 413.33 billion was generated primarily from acquisitions of fixed asset and payment of advance for purchase of fixed asset amounting to Rp 398.07 billion and Rp 24.33 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 584,13 miliar terutama berasal dari pembayaran untuk perolehan aset tetap dan pembayaran untuk uang muka perolehan aset tetap masing-masing sebesar Rp 493.86 miliar dan Rp 85,95 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 454,55 miliar terutama berasal dari pembayaran untuk perolehan aset tetap, pembayaran untuk uang muka perolehan aset tetap, dan pembayaran sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp 391,14 miliar, Rp 17,22 miliar, dan Rp 51,26 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 343,49 miliar terutama berasal dari pembayaran untuk perolehan aset tetap, pembayaran untuk uang muka perolehan aset tetap, pembayaran untuk uang muka sewa jangka panjang, dan pembayaran sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp 273,62 miliar, Rp 37,82 miliar, Rp 16,73 miliar, dan Rp 20,81 miliar.

Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 227,51 miliar, Rp 286,94 miliar, Rp 38,70 miliar, Rp 230,77 miliar, dan Rp 448,17 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 227,51 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya dan perolehan dari utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 2.345,18 miliar dan Rp 158,36 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya, pembayaran untuk utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya, serta pembayaran untuk liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 1.931,04 miliar, Rp 146,62 miliar, dan Rp 158,41 miliar.

Net cash flows used in investing activities for the year ended 31 December 2020 amounting to Rp 584.13 billion was generated primarily acquisitions of fixed asset and payment of advance for purchase of fixed asset amounting to Rp 493.86 billion and Rp 85.95 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities for the year ended 31 December 2019 amounting to Rp 454.55 billion was generated primarily from acquisitions of fixed asset, payment of advance for purchase of fixed asset, and payment for long-term rent amounting to Rp 391.14 billion, Rp 17.22 billion, Rp 51.26 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities for the year ended 31 December 2018 amounting to Rp 343.49 was generated primarily from acquisitions of fixed asset, payment of advance for purchase of fixed asset, payment of advance for long-term rent, and payment for long-term rent amounting to Rp 273.62 billion, Rp 37.82 billion, Rp 16.73 billion, Rp 20.81 billion, respectively.

Cash Flows From Financing Activities

Net cash flows provided by financing activities of the Company for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, were Rp 227,51 billion, Rp 286,94 billion, Rp 38.70 billion, Rp 230.77 billion, and Rp 448.17 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of the Company for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 227,51 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loans and other borrowings and long-term bank loans and other borrowings amounting to Rp 2,345.18 billion and Rp 158.36 billion, respectively followed by payments for short-term bank loans and other borrowings, payments for long-term bank loans and other borrowings, and payments for lease liabilities amounting to Rp 1,931.04 billion, Rp 146.62 billion, and Rp 158.41 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 286,94 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya dan perolehan dari utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 1.812,83 miliar dan Rp 373,20 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya, pembayaran untuk utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya, serta pembayaran untuk liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 1.514,34 miliar, Rp 250,86 miliar, dan Rp 111,10 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 38,70 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya dan perolehan dari utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 5.381,86 miliar dan Rp 316,21 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya, pembayaran untuk utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya, serta pembayaran untuk liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 5.458,60 miliar, Rp 96,34 miliar, dan Rp 94,36 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 230,77 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya dan perolehan dari utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 5.547,82 miliar dan Rp 202,64 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya serta pembayaran untuk utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 5.394,92 miliar dan Rp 103,00 miliar.

Net cash flows provided by financing activities of the Company for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 286.94 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loans and other borrowings and long-term bank loans and other borrowings amounting to Rp 1,812.83 billion and Rp 373.20 billion, respectively followed by payments for short-term bank loans and other borrowings, payments for long-term bank loans and other borrowings, and payments for lease liabilities amounting to Rp 1,514.34 billion, Rp 250.86 billion, and Rp 111.10 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of the Company for the year ended 31 December 2020 amounting to Rp 38.70 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loans and other borrowings and long-term bank loans and other borrowings amounting to Rp 5,381.86 billion and Rp 316.21 billion, respectively followed by payments for short-term bank loans and other borrowings, payments for long-term bank loans and other borrowings, and payments for lease liabilities amounting to Rp 5,458.60 billion, Rp 96.34 billion, and Rp 94.36 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of the Company for the year ended 31 December 2019 amounting to Rp 230.77 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loans and other borrowings, receipts from long-term bank loans and other borrowings amounting to Rp 5,547.82 billion and Rp 202.64 billion, respectively followed by payments for short-term bank loans and other borrowings and payments for long-term bank loans and other borrowings amounting to Rp 5,394.92 billion and Rp 103.00 billion.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 448,17 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya, perolehan dari utang bank jangka panjang dan pinjaman lainnya, serta penerimaan kas dari penambahan modal saham masing-masing sebesar Rp 2.119,26 miliar, Rp 157,95 miliar, dan Rp 323,80 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pinjaman lainnya sebesar Rp 2.060,03 miliar.

Net cash flows provided by financing activities of the Company for the year ended 31 December 2018 amounting to Rp 448.17 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loans and other borrowings, receipts from long-term bank loans and other borrowings, and cash receipts from increase in shares amounting to Rp 2,119.26 billion, Rp 157.95 billion, and Rp 323.80 billion, respectively followed by payments for short-term bank loans and other borrowings amounting to Rp 2,060.03 billion.

III.A.9. Rasio-rasio Keuangan

III.A.9. Financial Ratios

Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
Rasio Likuiditas						Liquidity Ratio
Lancar	1,05	1,09	1,09	1,14	1,23	Quick
Rasio Pengelolaan Aset						Asset Management Ratios
Perputaran jumlah aset	1,53	1,60	1,59	1,76	1,81	Total assets turnover
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,26	0,27	0,27	0,30	0,34	Equity to total assets
Rasio Solvabilitas						Solvability Ratios
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,74	0,73	0,73	0,70	0,66	Total liabilities to total assets
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	2,86	2,75	2,71	2,34	1,98	Total liabilities to equity
Rasio Profitabilitas						Profitability Ratios
Marjin laba kotor	17,11%	16,78%	16,27%	15,56%	14,67%	Gross profit margin
Marjin laba usaha	4,11%	3,78%	2,69%	2,32%	2,52%	Operating income margin
Marjin laba bersih	1,79%	1,65%	0,50%	0,59%	0,85%	Net income margin
Laba usaha terhadap jumlah aset	6,28%	6,07%	4,29%	4,09%	4,57%	Operating income to total assets
Imbal hasil aset	2,73%	2,65%	0,80%	1,04%	1,55%	Return on assets
Laba usaha terhadap ekuitas	24,27%	22,81%	15,90%	13,66%	13,61%	Operating income to equity
Imbal hasil ekuitas	10,55%	9,95%	2,96%	3,47%	4,62%	Return on equity

III.A.10. Pengelolaan Aset

III.A.10. Asset Management

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi Perseroan. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 1,53; 1,60; 1,59; 1,76; dan 1,81.

Total assets turnover ratio reflects the Company's ability in generating revenues from the investment of the Company. Total assets turnover ratio as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were 1.53; 1.60; 1.59; 1.76; and 1.81, respectively.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas Perseroan terhadap jumlah aset Perseroan. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,26; 0,27; 0,27; 0,30; dan 0,34.

Equity to total assets ratio indicates a comparison of the Company's equity to total assets of the Company. Total equity to total assets ratios as of 31 December 2022; 2021; 2020, 2019, and 2018, were 0.26; 0.27; 0.30; and 0.34, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.A.11. Solvabilitas

Solvabilitas menunjukkan kemampuan Perseroan untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan jumlah ekuitas.

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,74; 0,73; 0,73; 0,70; dan 0,66 sedangkan rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah ekuitas masing-masing adalah 2,86; 2,75; 2,71; 2,34; dan 1,98.

III.A.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, masing-masing adalah 2,73%, 2,65%, 0,80%, 1,04%, dan 1,55%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan Perseroan dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 masing-masing adalah 10,55%, 9,95%, 2,96%, 3,47%, dan 4,62%.

III.A.11. Solvability

Solvability indicates the Company's ability to meet all its liabilities, measured using two approaches, a comparison between total liabilities and total assets and a comparison between total liabilities and equity.

Total liabilities to total assets ratio as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were 0.74; 0.73; 0.73; 0.70; and 0.66 respectively, while total liabilities to equity ratio were 2.86; 2.75; 2.71; 2.34; and 1.98, respectively.

III.A.12. Profitability

Return on assets indicates the Company's ability in generating net income from its assets. Return on assets for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were 2.73%, 2.65%, 0.80%, 1.04%, and 1.55%, respectively.

Return on equity indicates the Company's ability in generating net income from the equity invested. Return on equity for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were 10.55%, 9.95%, 2.96%, 3.47%, and 4.62%, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.B. Analisis atas Kinerja Historis CMSS

Laporan keuangan konsolidasian CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 telah diaudit oleh KAP PSS dengan pendapat wajar tanpa pengecualian.

Ikhtisar data keuangan penting CMSS adalah sebagai berikut:

III.B.1. Laporan Posisi Keuangan

III.B. Analysis of Historical Performance of CMSS

CMSS's financial statements for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 was audited by KAP PSS with an unqualified opinion.

The summary of key financial data of CMSS are as follows:

III.B.1. Statements of Financial Position

(Dalam jutaan Rupiah)						(In millions of Rupiah)
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
A S E T						A S S E T S
ASET LANCAR						CURRENT ASSETS
Kas dan bank	34.903	23.139	34.037	27.351	20.160	Cash and bank
Piutang usaha - neto	22.650	10.432	6.122	5.902	7.795	Trade receivables - net
Piutang lain-lain	106.060	95.860	95.731	108.653	66.881	Other receivables - net
Persediaan - neto	1.851.828	1.568.554	1.264.062	1.223.427	1.006.557	Inventories - net
Biaya dibayar di muka	2.040	2.462	8.974	42.760	66.739	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	-	4.687	18.822	34.056	33.509	Prepaid taxes
Uang muka	16.635	31.049	59.016	33.683	40.971	Advances
Jumlah Aset Lancar	2.034.116	1.736.183	1.486.764	1.475.833	1.242.613	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR						NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - neto	2.830.050	2.594.735	2.109.684	980.254	689.301	Fixed asset - net
Aset pajak tangguhan - neto	26.379	21.116	16.964	17.628	13.209	Deferred tax assets - net
Sewa jangka panjang dibayar di muka - neto	-	-	-	54.653	66.826	Prepaid long term rent - net
Estimasi tagihan pajak penghasilan	111.512	41.930	58.692	78.087	47.810	Claims for income tax refund
Aset tidak lancar lainnya	147.706	66.749	127.674	61.587	50.973	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	3.115.647	2.724.531	2.313.015	1.192.210	868.120	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	5.149.763	4.460.715	3.799.779	2.668.043	2.110.733	TOTAL ASSETS



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

(Dalam jutaan Rupiah)						(In millions of Rupiah)
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
LIABILITAS DAN EKUITAS						LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS						LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK						CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek - neto dan pinjaman lainnya	735.312	500.163	284.422	208.073	118.482	Short-term bank loans - net and other borrowings
Utang usaha	1.103.664	882.528	924.532	931.191	722.484	Trade account payables
Utang lain-lain	68.106	66.705	52.825	51.782	25.427	Other payables
Utang pajak	9.800	2.794	3.154	3.255	2.570	Taxes payable
Beban akrual	43.701	44.149	37.139	32.027	27.669	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:						Current maturities of long-term debts:
Utang bank - neto dan pinjaman lainnya	148.842	116.753	75.964	61.238	35.029	Bank loans - net and other borrowings
Liabilitas sewa	101.035	55.306	33.028	-	-	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.210.459	1.668.397	1.411.065	1.287.566	931.661	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG						NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang dalam satu tahun:						Long-term debts - net of current maturities:
Utang bank - neto dan pinjaman lainnya	657.103	653.279	555.607	317.949	204.476	Bank loans - net and other borrowings
Liabilitas sewa	976.741	875.523	630.905	-	-	Lease liabilities
Utang kepada pihak berelasi	34	218	93	1.981	65	Due to related parties
Liabilitas imbalan kerja	51.980	55.134	64.677	69.347	51.894	Employee benefits liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.685.858	1.584.153	1.251.282	389.277	256.436	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	3.896.317	3.252.550	2.662.347	1.676.843	1.188.097	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS						EQUITY
Modal saham	800.000	800.000	800.000	725.000	700.000	Share capital
Selisih transaksi perubahan ekuitas entitas anak	(9.077)	(2)	(2)	(2)	(2)	Differences in equity transactions of subsidiaries
Saldo laba	462.418	396.185	325.196	254.930	214.229	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.253.342	1.196.183	1.125.193	979.927	914.227	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	104	11.982	12.238	11.272	8.410	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS	1.253.446	1.208.165	1.137.431	991.200	922.636	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	5.149.763	4.460.715	3.799.779	2.668.043	2.110.733	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

III.B.2. Aset

Jumlah aset CMSS pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 5.149,76 miliar, Rp 4.460,72 miliar, Rp 3.799,78 miliar, Rp 2.668,04 miliar, dan Rp 2.110,73 miliar.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah aset CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 689,05 miliar atau setara dengan 15,45% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan – neto, aset tetap – neto, dan aset tidak lancar lainnya masing-masing sebesar Rp 283,27 miliar, Rp 235,32 miliar, dan Rp 80,96 miliar.

III.B.2. Assets

CMSS's total assets as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were Rp 5,149.76 billion, Rp 4,460.72 billion, Rp 3,799.78 billion, Rp 2,668.04 billion, and Rp 2,110.73 billion, respectively.

CMSS's total assets as of 31 December 2022 increased by Rp 689.05 billion or equivalent to 15.45% compare to total assets as of 31 December 2021. This increased was primarily due to the increase in inventories – net, fixed assets – net, and other non-current assets amounting to Rp 283.27 billion, Rp 235.32 billion, and Rp 80.96 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah aset CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 660,94 miliar atau setara dengan 17,39% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan – neto dan aset tetap – neto masing-masing sebesar Rp 304,49 miliar dan Rp 485,05 miliar

CMSS's total assets as of 31 December 2020 increased by Rp 660,94 billion or equivalent to 17.49% compare to total assets as of 31 December 2020. This increased was primarily due to the increase in inventories – net, and property and equipment – net amounting to Rp 304,49 billion and Rp 485,05 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah aset CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 1.131,74 miliar atau setara dengan 42,42% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan aset tetap – neto sebesar Rp 1.129,43 miliar.

CMSS's total assets as of 31 December 2020 increased by Rp 1,131.74 billion or equivalent to 42.42% compare to total assets as of 31 December 2019. This increased was primarily due to the increase in property and equipment – net amounting to Rp 1,129.43 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah aset CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 557,31 miliar atau setara dengan 26,40% dibandingkan dengan jumlah aset pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan persediaan – neto dan aset tetap – neto masing-masing sebesar Rp 216,87 miliar dan Rp 290,95 miliar.

CMSS's total assets as of 31 December 2019 increased by Rp 577.31 billion or equivalent to 26.40% compared to total assets as of 31 December 2018. This increased was primarily due to the increase in inventories – net and fixed asset – net amounting to Rp 216.87 billion and Rp 290.95 billion, respectively.

III.B.3. Liabilitas

III.B.3. Liabilities

Jumlah liabilitas CMSS pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 3.896,32 miliar, Rp 3.252,55 miliar, Rp 2.662,35 miliar, Rp 1.676,84 miliar, dan Rp 1.188,10 miliar.

CMSS's total liabilities as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were Rp 3,896.32 billion, Rp 3,252.55 billion, Rp 2,662.35 billion, Rp 1,676.84 billion, and Rp 1,188.10 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah liabilitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 643,77 miliar atau setara dengan 19,79% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek – neto, utang usaha, dan liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 235,15 miliar, Rp 221,14 miliar, dan Rp 146,95 miliar.

CMSS's total liabilities as of 31 December 2022 increased by Rp 643.77 billion or equivalent to 19.79% compared to total liabilities as of 31 December 2021. This increased was primarily due to the increase in short-term bank loans – net, trade payables, and lease liabilities amounting to Rp 235.15 billion, Rp 221.14 billion, and Rp 146.95 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah liabilitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 590,20 miliar atau setara dengan 22,17% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek – neto, utang bank – neto dan pinjaman lainnya, serta liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 215,74 miliar, Rp 138,46 miliar, dan Rp 266,90 miliar.

CMSS's total liabilities as of 31 December 2021 increased by Rp 590.20 billion or equivalent to 22.17% compared to total liabilities as of 31 December 2020. This increased was primarily due to the increase in short-term bank loans – net, bank loans – net and other borrowings, and lease liabilities amounting to Rp 215.74 billion, Rp 138.46 billion, and Rp 266.90 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah liabilitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 985,50 miliar atau setara dengan 58,77% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek – neto, utang bank – neto dan pinjaman lainnya, serta liabilitas sewa masing-masing sebesar Rp 76,35 miliar, Rp 252,38 miliar, dan Rp 663,93 miliar.

CMSS's total liabilities as of 31 December 2020 increased by Rp 985.50 billion or equivalent to 58.77% compared to total liabilities as of 31 December 2019. This increase was primarily due to the increase in short-term bank loans – net, bank loans – net and other borrowings, and lease liabilities amounting to Rp 76.35 billion, Rp 252.38 billion, and Rp 663.93 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah liabilitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 488,75 miliar atau setara dengan 41,14% dibandingkan dengan jumlah liabilitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan utang bank jangka pendek – neto, utang usaha, dan utang bank – neto dan pinjaman lainnya masing-masing sebesar Rp 89,59 miliar, Rp 208,71 miliar, dan Rp 139,68 miliar.

CMSS's total liabilities as of 31 December 2019 increased by Rp 488.75 billion or equivalent to 41.14% compared to total liabilities as of 31 December 2018. This increase was primarily due to the increase in short-term bank loans – net, trade payables, and bank loans-net and other borrowings amounting to Rp 89.59 billion, Rp 208.71 billion, and Rp 139.68 billion, respectively.

II.A.4. Ekuitas

Jumlah ekuitas CMSS pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 1.253,45 miliar, Rp 1.208,17 miliar, Rp 1.137,43 miliar, Rp 991,20 miliar, dan Rp 922,64 miliar.

II.A.4. Equity

CMSS's total equity as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were Rp 1,253.45 billion, Rp 1,208.17 billion, Rp 1,137.43 billion, Rp 991.20 billion, and Rp 922.64 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2022, jumlah ekuitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 45,28 miliar atau setara dengan 3,75% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2021. Kenaikan ini terutama disebabkan laba tahun berjalan yang dibukukan oleh CMSS sebesar Rp 81,23 miliar yang disertai dengan pembagian dividen dan akuisisi kepentingan non-pegedalian masing-masing sebesar Rp 16,00 miliar dan Rp 20,96 miliar.

CMSS's total equity as of 31 December 2022 increased by Rp 45.28 billion or equivalent to 3.75% compared to total equity as of 31 December 2021. This increase was primarily due to the profit for the year booked by CMSS amounting to Rp 81.23 billion followed by dividend distribution and non-controlling interest acquisitions amounting to Rp 16.00 billion and Rp 20.96 billion, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2021, jumlah ekuitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 70,73 miliar atau setara dengan 6,22% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020. Kenaikan ini terutama disebabkan laba tahun berjalan yang dibukukan oleh CMSS sebesar Rp 77,95 miliar.

CMSS's total equity as of 31 December 2021 increased by Rp 70.73 billion or equivalent to 6.22% compared to total equity as of 31 December 2020. This increase was primarily due to profit for the year booked by CMSS amounting to Rp 77.95 billion.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pada tanggal 31 Desember 2020, jumlah ekuitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 146,23 miliar atau setara dengan 14,75% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2019. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan modal saham sebesar Rp 75,00 miliar yang disertai dengan laba tahun berjalan yang dibukukan oleh CMSS sebesar Rp 62,06 miliar.

CMSS's total equity as of 31 December 2020 increased by Rp 146.23 billion or equivalent to 14.75% compared to total equity as of 31 December 2019. This increase was primarily due to the increase in share capital amounting to Rp 75.00 billion followed by profit for the year booked by CMSS amounting to Rp 62.06 billion.

Pada tanggal 31 Desember 2019, jumlah ekuitas CMSS mengalami kenaikan sebesar Rp 68,56 miliar atau setara dengan 7,43% dibandingkan dengan jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2018. Kenaikan ini terutama disebabkan oleh kenaikan modal saham sebesar Rp 25,00 miliar yang disertai dengan laba tahun berjalan yang dibukukan oleh CMSS sebesar Rp 50,06 miliar.

CMSS's total equity as of 31 December 2019 increased by Rp 68.56 billion or equivalent to 7.43% compared to total equity as of 31 December 2018. This increase was primarily due to the increase in share capital amounting to Rp 25.00 billion followed by profit for the year booked by CMSS amounting to Rp 50.06 billion.

III.B.5. Laporan Laba Rugi Komprehensif

III.B.5. Statements of Comprehensive Income

(Dalam jutaan Rupiah)						(In millions of Rupiah)
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
Penjualan						Sales
Penjualan barang beli putus	4.723.203	4.084.879	3.657.105	3.411.192	2.849.567	Direct sales
Penjualan konsinyasi	869.895	730.083	647.465	594.812	481.010	Consignment sales
Jumlah	5.593.098	4.814.963	4.304.570	4.006.003	3.330.577	Total
Beban pokok penjualan konsinyasi	719.156	586.936	537.881	490.227	403.713	Cost of consignment sales
Cadangan poin loyalitas pelanggan	-	-	128	294	194	Reverse customer royalty point
Neto	4.873.942	4.228.027	3.766.561	3.515.483	2.926.669	Net
Beban pokok penjualan barang beli putus	3.633.417	3.149.297	2.835.208	2.718.612	2.313.676	Cost of direct sales
Laba kotor	1.240.525	1.078.730	931.353	796.871	612.994	Gross profit
Pendapatan sewa	24.316	18.521	15.726	10.771	13.795	Rent income
Laba penjualan aset tetap	204	604	494	710	259	Gain on sale of fixed assets
Beban operasional	(1.066.056)	(930.930)	(807.324)	(766.428)	(473.970)	Operating expenses
Beban umum dan administrasi	-	-	-	-	(108.970)	General and administrative expenses
Pendapatan usaha lain-lain	97.126	85.599	60.009	72.563	28.859	Other operating income
Beban usaha lain-lain	(4.267)	(4.360)	(834)	(2.463)	(2.052)	Other operating expenses
Laba usaha	291.848	248.164	199.423	112.023	70.915	Income from operations
Pendapatan bunga - neto	567	318	296	288	694	Finance income
Beban keuangan	(188.356)	(151.378)	(115.545)	(48.835)	(24.747)	Finance expenses
Laba sebelum pajak final dan beban pajak penghasilan	104.059	97.104	84.174	63.476	46.862	Income before taxes and income tax expenses
Pajak final	(2.609)	(2.029)	(1.753)	(1.257)	-	Taxes
Laba sebelum beban pajak penghasilan	101.450	95.075	82.421	62.218	46.862	Profit before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(20.218)	(17.128)	(20.362)	(12.160)	(6.773)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	81.231	77.946	62.059	50.058	40.089	Profit for the year
Pendapatan komprehensif lain	1.007	3.277	9.172	(6.494)	5.964	Other comprehensive income
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	82.238	81.223	71.232	43.564	46.053	Total comprehensive income for the year
Laba bersih periode/tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:						Net income for the period/year attributable to:
Pemilik entitas induk	82.233	80.989	70.266	40.701	45.127	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	5	234	966	2.863	927	Non-controlling interest



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.B.6. Penjualan Neto

Penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 4.873,94 miliar, Rp 4.228,03 miliar, Rp 3.766,56 miliar, Rp 3.515,48 miliar, dan Rp 2.926,67 miliar.

Penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 645,92 miliar atau setara dengan 15,28% dibandingkan dengan penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 461,47 miliar atau setara dengan 12,25% dibandingkan dengan penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 251,08 miliar atau setara dengan 7,14% dibandingkan dengan penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 588,81 miliar atau setara dengan 20,12% dibandingkan dengan penjualan neto CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

III.B.6. Net Sales

CMSS's net sales for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, and 2019, and 2018, were Rp 4,873.94 billion, Rp 4,228.03 billion, Rp 3,766.56 billion, Rp 3,515.48 billion, and Rp 2,926.67 billion, respectively.

CMSS's net sales for the year ended 31 December 2022 increased by Rp 645.92 billion or equivalent to 15.28% compared to net sales for the year ended 31 December 2021.

CMSS's net sales for the year ended 31 December 2021 increased by Rp 461.47 billion or equivalent to 12.25% compared to net sales for the year ended 31 December 2020.

CMSS's net sales for the year ended 31 December 2020 increased by Rp 251.08 billion or equivalent to 7.14% compared to net sales for the year ended 31 December 2019.

CMSS's net sales for the year ended 31 December 2019 increased by Rp 588.81 billion or equivalent to 20.12% compared to net sales for the year ended 31 December 2018.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.B.7. Laba Tahun Berjalan

Laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018, masing-masing adalah sebesar Rp 81,23 miliar, Rp 77,95 miliar, Rp 62,06 miliar, Rp 50,06 miliar, dan Rp 40,09 miliar.

Laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 mengalami kenaikan sebesar Rp 3,29 miliar atau setara dengan 4,21% dibandingkan dengan laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 mengalami kenaikan sebesar Rp 15,89 miliar atau setara dengan 25,60% dibandingkan dengan laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 mengalami kenaikan sebesar Rp 12,00 miliar atau setara dengan 23,98% dibandingkan dengan laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 mengalami kenaikan sebesar Rp 9,97 miliar atau setara dengan 24,87% dibandingkan dengan laba tahun berjalan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

III.B.7. Profit for the Year

CMSS's profit for the year ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were Rp 81.23 billion, Rp 77.95 billion, Rp 62.06 billion, Rp 50.06 billion, and Rp 40.09 billion, respectively.

CMSS's profit for the year ended 31 December 2022 increased by Rp 3.29 billion or equivalent to 4.21% compared to net profit for the year ended 31 December 2021.

CMSS's profit for the year ended 31 December 2021 increased by Rp 15.89 billion or equivalent to 25.60% compared to profit for the year ended 31 December 2020.

CMSS's profit for the year ended 31 December 2020 increased by Rp 12.00 billion or equivalent to 23.98% compared to profit for the year ended 31 December 2019.

CMSS's profit for the year ended 31 December 2019 increased by Rp 9.97 billion or equivalent to 24.87% compared to profit for the year ended 31 December 2018.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.B.8. Laporan Arus Kas

III.B.8. Statements of Cash Flows

(Dalam jutaan Rupiah)	(In millions of Rupiah)					
Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI						CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	6.317.422	5.411.654	4.842.095	4.503.927	3.730.154	Cash receipts from customers
Penerimaan kas dari pendapatan bunga	567	318	296	288	694	Receipts of interest income
Penerimaan pengambilan tagihan pajak penghasilan	10.546	45.981	-	-	-	Receipts claims for tax refund
Pengeluaran kas kepada: Pemasok, karyawan, dan untuk beban operasional lainnya	(5.875.001)	(5.274.784)	(4.514.752)	(4.195.414)	(3.764.177)	Cash paid to: Suppliers, employees and for operating expenses
Pembayaran bunga	(98.246)	(83.289)	(57.826)	(45.741)	(23.373)	Payment Interest
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak final	(108.902)	(55.433)	(6.137)	(60.513)	(22.790)	Payment Income taxes and final tax
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	246.386	44.448	263.675	202.547	(79.492)	Net cash flows provided by (used in) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI						CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Hasil penjualan aset tetap	3.867	747	754	1.046	662	Proceeds from sale of fixed assets
Perolehan aset tetap	(154.424)	(308.060)	(500.092)	(369.220)	(197.796)	Acquisitions of fixed assets
Pembayaran uang muka dan renovasi aset tetap	(185.513)	(14.511)	(77.607)	(15.645)	(13.099)	Advance payments and renovation of fixed assets
(Kenaikan) penurunan aset tidak lancar lainnya selain uang muka	(593)	(447)	(364)	(18.451)	(9.044)	(Increase) decrease in other non-current assets
Pembayaran uang muka sewa jangka panjang	(8.537)	(80)	(8.029)	(1.975)	(16.733)	Advance payments for long-term rent
Pembayaran sewa jangka panjang	-	-	-	(46.860)	(16.779)	Payments for long-term rent
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi	(345.200)	(322.351)	(585.338)	(451.104)	(252.788)	Net cash flows used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN						CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Perolehan dari:						Receipts from:
Utang bank jangka pendek	678.591	569.096	315.229	232.043	220.206	Short-term bank loan
Utang bank jangka panjang	153.557	356.933	316.207	200.585	129.684	Long-term bank loan
Utang kepada pihak berelasi	-	124	-	1.916	-	Due to related parties
Penambahan modal disetor	-	-	75.000	25.000	200.000	Additional paid-in capital
Pembayaran untuk:						Payments for:
Utang bank jangka pendek	(443.285)	(352.890)	(238.739)	(142.582)	(189.358)	Short-term bank loan
Liabilitas sewa	(124.797)	(77.913)	(75.024)	-	-	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	(116.148)	(217.535)	(61.634)	(59.722)	(39.223)	Long-term bank loan
Akuisisi kepentingan nonpengendali	(20.957)	-	-	-	-	non-controlling interest acquisitions
Utang pembiayaan konsumen jangka panjang	(199)	(265)	(274)	(1.179)	-	Long-term customer financing payables
Utang kepada pihak berelasi	(184)	-	(1.888)	-	(30)	Due to related parties
Utang pembiayaan konsumen jangka pendek	-	(54)	(529)	(312)	(3.238)	Short-term customer financing payables
Pembayaran dividen kepada: Pemegang saham oleh perusahaan	(16.000)	(10.000)	-	-	-	Dividend payment to Shareholders by the company
Kepentingan nonpengendali oleh entitas anak	-	(490)	-	-	-	non-controlling interest in subsidiaries by a subsidiary
Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	110.579	267.006	328.349	255.748	318.042	Net cash flow provided by financing activities
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	11.764	(10.898)	6.686	7.191	(14.238)	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	23.139	34.037	27.351	20.160	34.398	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	34.903	23.139	34.037	27.351	20.160	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE YEAR



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Operasi

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, dan 2019, masing-masing adalah sebesar Rp 246,39 miliar, Rp 44,45 miliar, Rp 263,68 miliar, dan Rp 202,55 miliar. Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp 79,49 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 246,39 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 6.317,42 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok, karyawan, dan untuk beban operasional lainnya, pembayaran bunga, serta pembayaran pajak penghasilan dan pajak final masing-masing sebesar Rp 5.875,00 miliar, Rp 98,25 miliar, dan Rp 108,90 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 44,45 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan dan penerimaan pengambilan tagihan pajak penghasilan masing-masing sebesar Rp 5.411,65 miliar dan Rp 45,98 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok, karyawan, dan untuk beban operasional lainnya, pembayaran bunga, serta pembayaran pajak penghasilan dan pajak final masing-masing sebesar Rp 5.274,78 miliar, Rp 83,29 miliar, dan Rp 55,43 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 263,68 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 4.842,10 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok, karyawan, dan untuk beban operasional lainnya dan pembayaran bunga masing-masing sebesar Rp 4.514,75 miliar dan Rp 57,83 miliar.

Cash Flows From (For) Operating Activities

Net cash flows provided by operating activities of CMSS for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, and 2019, were Rp 246.39 billion, Rp 44.45 billion, Rp 263.68 billion, and Rp 202.55 billion, respectively. Net cash flows used in operating activities of CMSS for the year ended 31 December 2018 were Rp 79.49 billion.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 246.39 billion was generated primarily from cash receipts from customers amounting to Rp 6,317.42 billion followed by cash paid to suppliers, employees, and for operation expenses, payment interest, and payment income taxes and final tax amounting to Rp 5,875.00 billion, Rp 98.25 billion, and Rp 108.90 billion, respectively.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2021 amounting to Rp 44.45 billion was generated primarily from cash receipts from customer, receipts claims for tax refund amounting to Rp 5,411.65 billion and Rp 45.98 billion, respectively followed by cash paid to suppliers, employees, and for operating expenses, payment interest, and payment income taxes and final tax amounting to Rp 5,274.78 billion, Rp 83.29 billion, and Rp 55.43 billion, respectively.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2020 amounting to Rp 263.68 billion was generated primarily from cash receipt from customers, cash paid to suppliers, employees, and for operation expenses amounting to Rp 4,842.10 billion, Rp 4,514.75 billion, and Rp 57.83 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 202,55 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 4.503,93 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok, karyawan, dan untuk beban operasional lainnya, pembayaran bunga, serta pembayaran pajak penghasilan dan pajak final masing-masing sebesar Rp 4.195,41 miliar, Rp 45,74 miliar, dan Rp 60,51 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 79,49 miliar terutama berasal dari penerimaan kas dari pelanggan sebesar Rp 3.730,15 miliar yang disertai dengan pengeluaran kas kepada pemasok, karyawan, dan untuk beban operasional lainnya, pembayaran bunga, serta pembayaran pajak penghasilan dan pajak final masing-masing sebesar Rp 3.764,18 miliar, Rp 23,37 miliar, dan Rp 22,79 miliar.

Arus Kas Untuk Aktivitas Investasi

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 345,20 miliar, Rp 322,35 miliar, Rp 585,34 miliar, dan Rp 451,10 miliar, dan Rp 252,79 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 345,20 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap, pembayaran uang muka dan renovasi aset tetap, dan pembayaran uang muka sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp 154,42 miliar, Rp 185,51 miliar, dan Rp 8,54 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 322,35 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap dan pembayaran uang muka dan renovasi aset tetap masing-masing sebesar Rp 308,06 miliar dan Rp 14,51 miliar.

Net cash flows provided by operating activities for the year ended 31 December 2019 amounting to Rp 202.55 billion was generated primarily from cash receipts from customers amounting to Rp 4,503.93 billion followed by cash paid to suppliers, employees, and for operation expenses, payment interest, and payment income taxes and final tax amounting to Rp 4,195.41 billion, Rp 45.74 billion, and Rp 60.51 billion, respectively.

Net cash flows used in operating activities for the year ended 31 December 2018 amounting to Rp 79.49 billion was generated primarily from cash receipts from customers amounting to Rp 3,730.15 billion followed by cash paid to suppliers, employees, and for operation expenses, payment interest, and payment income taxes and final tax amounting to Rp 3,764.18 billion, Rp 23.37 billion, and Rp 22.79 billion, respectively.

Cash Flows For Investing Activities

Net cash flows used in investing activities of CMSS for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 amounting to Rp 345.20 billion, Rp 322.35 billion, Rp 585.34 billion, Rp 451.10 billion, and Rp 252.79 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities of CMSS for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 345.20 billion was generated primarily from acquisitions of fixed assets, advance payments and renovation of fixed assets, and advance payments for long-term rent amounting to Rp 154.42 billion, Rp 185.51 billion, and Rp 8.54 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities of CMSS for the year ended 31 December 2021 amounting to Rp 322.35 billion was generated primarily from acquisitions of fixed assets and advance payments and renovation of fixed assets amounting to Rp 308.06 billion and Rp 14.51 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 585,34 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap, pembayaran uang muka dan renovasi aset tetap, dan pembayaran uang muka sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp 500,09 miliar, Rp 77,61 miliar, dan Rp 8,03 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 451,10 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap, pembayaran uang muka dan renovasi aset tetap, kenaikan aset tidak lancar lainnya selain uang muka, dan pembayaran sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp 369,22 miliar, Rp 15,65 miliar, Rp 18,45 miliar, dan Rp 46,86 miliar.

Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 252,79 miliar terutama berasal dari perolehan aset tetap, pembayaran uang muka dan renovasi aset tetap, pembayaran uang muka sewa jangka panjang, dan pembayaran sewa jangka panjang masing-masing sebesar Rp 197,80 miliar, Rp 13,10 miliar, Rp 16,73 miliar, dan Rp 16,78 miliar.

Arus Kas Dari (Untuk) Aktivitas Pendanaan

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 110,58 miliar, Rp 267,01 miliar, Rp 328,35 miliar, Rp 255,75 miliar, Rp 318,04 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebesar Rp 110,58 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan perolehan dari utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 678,59 miliar dan Rp 153,56 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek, pembayaran untuk liabilitas sewa, pembayaran untuk utang bank jangka panjang, dan pembayaran untuk akuisisi kepentingan nonpengendali masing-masing sebesar Rp 443,29 miliar, Rp 124,80 miliar, Rp 116,15 miliar, dan Rp 20,96 miliar.

Net cash flows used in investing activities of CMSS for the year ended 31 December 2020 amounting to Rp 585.34 billion was generated primarily from acquisitions of fixed assets, advance payments and renovation of fixed assets, and advance payments for long-term rent amounting to Rp 500.09 billion, Rp 77.61 billion, and Rp 8.03 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities of CMSS for the year ended 31 December 2019 amounting to Rp 451.10 billion was generated primarily from acquisition of fixed assets, advance payments and renovation of fixed assets, increase in other non-current assets, and payments for long-term rent amounting to Rp 369.22 billion, Rp 15.65 billion, Rp 18.45 billion, and Rp 46.86 billion, respectively.

Net cash flows used in investing activities of CMSS for the year ended 31 December 2018 amounting to Rp 252.79 billion was generated primarily from acquisitions of fixed assets, advance payments and renovation of fixed assets, advance payments for long-term rent, and payments for long-term rent amounting to Rp 197.80 billion, Rp 13.10 billion, Rp 16.73 billion, and Rp 16.78 billion, respectively.

Cash Flows From Financing Activities

Net cash flows provided by financing activities of CMSS for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were Rp 110.58 billion, Rp 267.01 billion, Rp 328.35 billion, Rp 255.75 billion, and Rp 318.04 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of CMSS for the year ended 31 December 2022 amounting to Rp 110.58 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loan and long-term bank loan amounting to Rp 678.59 billion and Rp 153.56 billion, respectively followed by payments for short-term bank loan, payments for lease liabilities, payments for long-term bank loan, and payments for non-controlling interest acquisitions amounting to Rp 443.29 billion, Rp 124.80 billion, Rp 116.15 billion, and Rp 20.96 billion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sebesar Rp 267,01 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan perolehan dari utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 569,10 miliar dan Rp 356,93 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek, pembayaran untuk liabilitas sewa, dan pembayaran untuk utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 352,89 miliar, Rp 77,91 miliar, dan Rp 217,54 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp 328,35 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek, perolehan dari utang bank jangka panjang, dan penambahan modal disetor masing-masing sebesar Rp 315,23 miliar, Rp 316,21 miliar, dan Rp 75,00 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek, pembayaran untuk liabilitas sewa, dan pembayaran untuk utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 238,74 miliar, Rp 75,02 miliar, dan Rp 61,63 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 sebesar Rp 255,75 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek dan perolehan dari utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 232,04 miliar dan Rp 200,59 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pembayaran untuk utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 142,58 miliar dan Rp 59,72 miliar.

Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan CMSS untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp 318,04 miliar terutama berasal dari perolehan dari utang bank jangka pendek, perolehan dari utang bank jangka panjang, dan penambahan modal disetor masing-masing sebesar Rp 220,21 miliar, Rp 129,68 miliar, dan Rp 200,00 miliar yang disertai dengan pembayaran untuk utang bank jangka pendek dan pembayaran untuk utang bank jangka panjang masing-masing sebesar Rp 189,36 miliar dan Rp 39,22 miliar.

Net cash flows provided by financing activities of CMSS for the year ended 31 December 2021 amounting to Rp 267.01 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loan and receipts from long-term bank loan amounting to Rp 569.10 billion and Rp 356.93 billion, respectively followed by payments for short-term bank loan, payments for lease liabilities, and payments for long-term bank loan amounting to Rp 352.89 billion, Rp 77.91 billion, and Rp 217.54 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of CMSS for the year ended 31 December 2020 amounting to Rp 328.35 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loan, receipts from long-term bank loan, and additional paid-in capital amounting to Rp 315.23 billion, Rp 316.21 billion, and Rp 75.00 billion, respectively followed by payments for short-term bank loan, payments for lease liabilities, and payments for long-term bank loan amounting to Rp 238.74 billion, Rp 75.02 billion, and Rp 61.63 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of CMSS for the year ended 31 December 2019 amounting to Rp 255.75 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loan and receipts from long-term bank loan amounting to Rp 232.04 billion and Rp 200.59 billion, respectively followed by payments for short-term bank loan and payments for long-term bank loan amounting to Rp 142.58 billion and Rp 59.72 billion, respectively.

Net cash flows provided by financing activities of CMSS for the year ended 31 December 2018 amounting to Rp 318.04 billion was generated primarily from receipts from short-term bank loan, long-term bank loan, and additional paid-in capital amounting to Rp 220.21 billion, Rp 129.68 billion, and Rp 200.00 billion followed by payments for short-term bank loan and payments for long-term bank loan amounting to Rp 189.36 billion and Rp 39.22 billion.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.B.9. Rasio-rasio Keuangan

III.B.9. Financial Ratios

Keterangan	31/12/22	31/12/21	31/12/20	31/12/19	31/12/18	Descriptions
Rasio Likuiditas						Liquidity Ratio
Lancar	0,92	1,04	1,05	1,15	1,33	Quick
Rasio Pengelolaan Aset						Asset Management Ratios
Perputaran jumlah aset	0,95	0,95	0,99	1,32	1,39	Total assets turnover
Ekuitas terhadap jumlah aset	0,24	0,27	0,30	0,37	0,44	Equity to total assets
Rasio Solvabilitas						Solvability Ratios
Jumlah liabilitas terhadap jumlah aset	0,76	0,73	0,70	0,63	0,56	Total liabilities to total assets
Jumlah liabilitas terhadap ekuitas	3,11	2,69	2,34	1,69	1,29	Total liabilities to equity
Rasio Profitabilitas						Profitability Ratios
Marjin laba kotor	25,45%	25,51%	24,73%	22,67%	20,95%	Gross profit margin
Marjin laba usaha	5,99%	5,87%	5,29%	3,19%	2,42%	Operating income margin
Marjin laba bersih	1,67%	1,84%	1,65%	1,42%	1,37%	Net income margin
Laba usaha terhadap jumlah aset	5,67%	5,56%	5,25%	4,20%	3,36%	Operating income to total assets
Imbal hasil aset	1,58%	1,75%	1,63%	1,88%	1,90%	Return on assets
Laba usaha terhadap ekuitas	23,28%	20,54%	17,53%	11,30%	7,69%	Operating income to equity
Imbal hasil ekuitas	6,48%	6,45%	5,46%	5,05%	4,35%	Return on equity

III.B.10. Pengelolaan Aset

III.B.10. Asset Management

Rasio perputaran jumlah aset mencerminkan kemampuan CMSS dalam menghasilkan pendapatan dari jumlah investasi CMSS. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 rasio perputaran jumlah aset masing-masing adalah 0,95; 0,95; 0,99; 1,32; dan 1,39.

Total assets turnover ratio reflects CMSS's ability in generating revenues from the investment of CMSS. Total assets turnover ratio as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were 0.95; 0.95; 0.99; 1.32; and 1.39, respectively.

Rasio ekuitas terhadap jumlah aset menunjukkan perbandingan ekuitas CMSS terhadap jumlah aset CMSS. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 rasio ekuitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,24; 0,27; 0,30; 0,37; dan 0,44.

Equity to total assets ratio indicates a comparison of CMSS's equity to total assets of CMSS. Total equity to total assets ratios as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were 0.24; 0.27; 0.30; 0.37; and 0.44, respectively.

III.B.11. Solvabilitas

III.B.11. Solvability

Solvabilitas menunjukkan kemampuan CMSS untuk memenuhi seluruh liabilitasnya, yang diukur dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dan jumlah aset dan melalui perbandingan antara jumlah liabilitas dengan ekuitas.

Solvability indicates CMSS's ability to meet all its liabilities, measured using two approaches, a comparison between total liabilities and total assets and a comparison between total liabilities and equity.

Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset masing-masing adalah 0,76; 0,73; 0,70; 0,63; dan 0,56. Pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas masing-masing adalah 3,11; 2,69; 2,34; 1,69; dan 1,29.

Total liabilities to total assets ratio as of 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were 0.76; 0.73; 0.70; 0.63; and 0.56, respectively, while total liabilities to equity ratio were 3.11; 2.69; 2.34; 1.69; dan 1.29, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.B.12. Profitabilitas

Tingkat imbal hasil aset menunjukkan kemampuan CMSS dalam menghasilkan laba bersih dari aset yang dimilikinya. Imbal hasil aset untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar 1,58%, 1,75%, 1,63%, 1,88%; dan 1,90%.

Tingkat imbal hasil ekuitas menunjukkan kemampuan CMSS dalam menghasilkan laba bersih dari ekuitas yang ditanamkan. Imbal hasil ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022, 2021, 2020, 2019, dan 2018 masing-masing adalah sebesar 6,48%, 6,45%, 5,46%, 5,05%; dan 4,35%.

III.B.12. Profitability

Return on assets indicates CMSS's ability in generating net income from its assets. Return on assets for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018, were 1.58%, 1.75%, 1.63%, 1.88%, and 1.90%, respectively.

Return on equity indicates CMSS's ability in generating net income from the equity invested. Return on equity for the years ended 31 December 2022, 2021, 2020, 2019, and 2018 were 6.48%, 6.45%, 5.46%, 5.05%, and 4.35%, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.C. Analisis atas Laporan Proforma

Analisis atas Proforma Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan Sebelum dan Setelah Rencana Transaksi.

Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai proforma laporan posisi keuangan konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi, yang disusun oleh manajemen Perseroan

Ikhtisar Data Keuangan Penting Proforma pada Tanggal 31 Desember 2022:

III.C. Analysis of Proforma

Analysis of Proforma of the Company's consolidated financial condition before and after Proposed Transaction.

The table below shows an overview of the Company's consolidated financial condition before and after the Proposed Transaction, which has been prepared by the Company.

Proforma Financial Highlights as of 31 December 2022:

(Dalam jutaan Rupiah)				(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/22	Penyesuaian/ Adjustment	Setelah Rencana Transaksi/ After Proposed Transaction	Description
A S E T				A S S E T S
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	143.608	438.376	581.983	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak ketiga - neto	1.573.402	-	1.573.402	Third parties - net
Pihak-pihak berelasi	2.673	-	2.673	Related parties
Piutang lain-lain - neto				Other receivables - net
Pihak ketiga - neto	268.506	-	268.506	Third parties - net
Pihak berelasi	525	-	525	Related parties
Persediaan - neto	3.418.955	-	3.418.955	Inventory - net
Biaya dibayar di muka	16.198	-	16.198	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	56.095	-	56.095	Prepaid taxes
Aset lancar lainnya	54.409	-	54.409	Other current assets
Jumlah Aset Lancar	5.534.371	438.376	5.972.747	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Aset tetap - neto	3.657.883	415.000	4.072.883	Fixed assets - net
Aset pajak tangguhan - neto	72.858	-	72.858	Deffered tax assets - net
Estimasi tagihan pajak penghasilan	198.030	-	198.030	Claims for income tax refund
Aset keuangan tidak lancar lainnya	6.500	-	6.500	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lainnya	175.954	-	175.954	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	4.111.225	415.000	4.526.225	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	9.645.596	853.376	10.498.972	TOTAL ASSETS



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

(Dalam jutaan Rupiah)				(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/22	Penyesuaian/ Adjustment	Setelah Rencana Transaksi/ After Proposed Transaction	Description
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek - neto dan pinjaman lainnya	1.898.884	-	1.898.884	Short-term bank loans - net and other borrowing
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	2.103.622	-	2.103.622	Third parties
Pihak-pihak berelasi	716.639	-	716.639	Related parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	127.076	-	127.076	Other payables - third parties
Utang pajak	23.327	-	23.327	Taxes payable
Beban akrual	105.700	-	105.700	Accrued expenses
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun				Current maturities of long term debts:
Utang bank - neto dan pinjaman lainnya	175.087	-	175.087	Bank loans - net and other borrowings
Liabilitas sewa	121.312	-	121.312	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	5.271.648	-	5.271.648	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term debts -
Utang bank - neto dan pinjaman lainnya	696.991	-	696.991	net of current maturities:
Liabilitas sewa	1.009.809	-	1.009.809	Bank loans - net and other borrowings
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	171.101	-	171.101	Lease liabilities
				Long-term employee benefits liability
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	1.877.901	-	1.877.901	Total Non Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	7.149.548	-	7.149.548	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham	445.835	122.482	568.318	Share capital
Tambahan modal disetor - neto	709.679	730.893	1.440.572	Additional paid-in capital - net
Selisih transaksi dengan pihak nonpengendali	(1.514)	-	(1.514)	Differences in transactions with non-controlling parties
Saldo laba	1.156.532	-	1.156.532	Retained earnings
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2.310.532	853.376	3.163.908	Total equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	185.515	-	185.515	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS	2.496.048	853.376	3.349.423	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	9.645.596	853.376	10.498.972	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

(Dalam jutaan Rupiah)				(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/22	Penyesuaian/ Adjustment	Setelah Rencana Transaksi/ After Proposed Transaction	Description
Pendapatan	14.728.225	-	14.728.225	<i>Revenue</i>
Beban pokok penjualan barang beli putus	12.208.011	-	12.208.011	<i>Cost of direct sales</i>
Laba kotor	2.520.214	-	2.520.214	<i>Gross profit</i>
Beban operasional	(2.049.139)	-	(2.049.139)	<i>Operating expenses</i>
Pendapatan usaha lain-lain - neto	134.714	-	134.714	<i>Other operating income - net</i>
Laba usaha	605.789	-	605.789	<i>Income from operations</i>
Pendapatan keuangan - neto	1.512	-	1.512	<i>Finance income - net</i>
Beban keuangan	(268.429)	-	(268.429)	<i>Finance expense</i>
Laba sebelum pajak penghasilan	338.873	-	338.873	<i>Income before tax</i>
Beban pajak penghasilan - neto	(75.611)	-	(75.611)	<i>Income tax expenses - net</i>
Laba tahun berjalan	263.262	-	263.262	<i>Profit for the year</i>
Penghasilan komprehensif lainnya	7.542	-	7.542	<i>Other comprehensive income</i>
Jumlah penghasilan komprehensif tahun berjalan	270.804	-	270.804	<i>Total comprehensive income for the year</i>
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				<i>Net income for the period attributable to:</i>
Pemilik entitas induk	239.115	-	239.115	<i>Owners of the parent entity</i>
Kepentingan non-pengendali	24.146	-	24.146	<i>Non-controlling interest</i>



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.D. Analisis atas Laporan Penilaian Properti

KJPP SRR resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Surat Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009, dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 (penilai property dan bisnis) tanggal 4 Juni 2018, telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. 230111.002/SRR-JK/SPN-A/CSAP/OR tanggal 11 Januari 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka KJPP SRR telah melakukan penilaian atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut "**Objek Penilaian**") sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 tanggal 14 Maret 2023 dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Pembelian adalah CMSS dan BT.

2. Objek Penilaian dan Kepemilikan

Objek penilaian dalam laporan penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Objek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Maksud dari penilaian Objek Penilaian adalah untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana pembelian Objek Penilaian.

III.D. Analysis of the Valuation of Property

KR, as registered KJPP based on the Ministry of Finance Decree No. 2.09.0059 based on Decree of Minister of Finance No. 1056/KM.1/2009 dated 20 August 2009 and listed as a capital market supporting profession of the OJK under Registered Letter of Capital Market Supporting Profession of OJK No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 (property and business appraiser) have been assigned by the management of the Company as independent appraisers in accordance to engagement letter No. 230111.002/SRR-JK/SPN-A/CSAP/OR dated 11 January 2023 to give an opinion as independent appraisers on the market value of Land and Building in report No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 dated 14 March 2023 with the following summary:

1. The Transacting Parties

The transacting parties in the Proposed Purchase are CMSS and BT.

2. Object of Appraisal and Ownership

The valuation object in the valuation report of property is Land and Building.

3. Objective and Purpose of the Valuation

The objective of the valuation of the Valuation Object is to obtain an independent opinion regarding the market value of the Valuation Object as of the effective date of valuation, as of 31 December 2022, stated in Rupiah currency.

The purpose of the valuation of the Valuation Object is to provide needs the Company for the purchase plan of the Valuation Object.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

4. Dasar Nilai

Untuk keperluan penilaian atas Objek Penilaian, standar nilai yang KJPP SRR pergunakan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar, yang berdasarkan POJK 28/2021 didefinisikan sebagai "estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan".

5. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2022. Tanggal ini dipilih atas pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

6. Tingkat Kedalaman Investigasi

Batasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, dan analisis untuk definisi penugasan adalah sebagai berikut:

- Proses pengumpulan verifikasi dan analisis data dilakukan secara langsung pada Objek Penilaian. Bila pada Objek Penilaian dijumpai keterbatasan untuk dijangkau dan/atau diversifikasi secara keseluruhan, maka KJPP SRR menggunakan pendataan secara sampling dan wawancara dari pihak yang relevan.
- Inspeksi dapat dilakukan tanpa ada pembatasan akses ke Objek Penilaian, termasuk data yang harus disediakan oleh Pemberi tugas dan /atau pihak terkait lainnya.
- Segala sesuatu yang membatasi penugasan ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penugasan yang dilakukan.

4. Basis of Value

For the purpose of the valuation of the Valuation Object, value basis which KJPP SRR uses in this valuation report is the market value. Based on POJK 28/2021, market value is defined as "the estimated amount or paid for exchange an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

5. Date of Valuation

The market value of the Valuation Object is estimated as of 31 December 2022. This date was chosen based on the considerations of the objective and purpose of the valuation.

6. Depth of Investigation

The limitations on conducting inspections, reviews, and analyzes for the definition of assignment above are as follows:

- *The process of collecting, verifying and analyzing data is carried out directly on the Object Valuation. If there are limitations on the Object Valuation to be reached and/or verified as a whole, then we use data collection by sampling and interviewing the relevant parties.*
- *Inspections can be carried out without any restrictions on access to the Object Valuation, including data that must be provided by the assignor and/or other related parties.*
- *Anything that limits this assignment will be recorded as a binding part of the resultd of the assignment.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

7. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

KJPP SRR tegaskan bahwa dalam penilaian ini KJPP SRR tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018.

Dalam penilaian ini KJPP SRR berasumsi bahwa:

- Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Objek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- Objek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- Objek Penilaian merupakan satu kesatuan usaha yang dikelola oleh manajemen yang kompeten.
- Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

KJPP SRR tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab KJPP SRR kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian.

KJPP SRR tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Objek Penilaian yang KJPP SRR nilai serta nilai yang KJPP SRR laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

7. Limiting Conditions And Major Assumptions

In accordance with Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018, in this valuation KJPP SRR does not consider the expenses and taxes which will occur due to the sale and/or purchase of the Valuation Object.

In this valuation KJPP SRR assumes that:

- *The value stated in this report and any other values which constitute parts of the Valuation Object are only valid in accordance with the objective and purpose of this valuation. The values stated in this report cannot be used for other valuation purposes to avoid misinterpretation.*
- *The Valuation Object is covered with ownership documents which are legally valid, transferable, and free of any encumbrances, claims, or any limitation other than those stated in this report.*
- *The Valuation Object valued in this valuation constitutes a whole business entity managed by competent management.*
- *Other limitation, conditions, comments, and details are written in this report.*

KJPP SRR did not investigate, and KJPP SRR assumes no responsibility for matters of a legal nature affecting the Valuation Object or the title thereto.

KJPP SRR has no present or contemplated future interest in the Valuation Object and neither the employment to make the appraisal, nor the compensation for it, is contingent upon the appraised value of the Valuation Object.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

8. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian Objek Penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Objek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income/PGI*) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Objek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, KJPP SRR memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara - wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Objek Penilaian.

Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Objek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Objek Penilaian.

8. Valuation Approach

Approaches applied in this valuation are as follows:

- *Income Approach*

In the valuation of the Valuation Object in the form of property that has the potential to generate income but is relatively simple, the valuation method used is the Gross Income Multiplier method.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Valuation Object is generated from the conversion of potential gross annual income (PGI) that reflects and represents the future annual income of the Valuation Object with a certain constant commonly referred to as GIM.

For conducting the valuation used the GIM method, KJPP SRR consider sales and leases of comparable and similar properties that have similar characteristics in terms of physical, location, and investment characteristics, if any, records, interviews with persons or officials and other property owners who are familiar with property values and rents in the area and comparable offers. The data is then analyzed to obtain the GIM of the Valuation Object.

To obtain an indication of the market value of the Valuation Object, the GIM that has been obtained is multiplied by the PGI or annual gross income of the Valuation Object.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

- Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai Objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Objek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari Objek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

- Cost Approach

The cost approach is a valuation approach to obtain an indication of the value of the Valuation Object based on the cost of reproduction new or cost of replacement new cut-off date after deducting depreciation.

Cost of reproduction new/cost of replacement new are calculated by considering the costs incurred for the procurement of a property including planning and supervision costs, unit or material procurement costs, foundation costs, construction or installation costs, including all standard expenses related to transportation, insurance, import duties, taxes, and interest costs during the construction period, but excluding costs due to time delays and overtime costs.

Cost approach is used in valuation of the Valuation Object in the form of buildings and other land improvement considering the cost of reproduction/replacement new and depreciation of the Valuation Object in the form of buildings and other land improvement can be estimated and at the time of site inspection.

- Market Approach

The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on properties that are comparable and similar to the Valuation Object which is based on a comparison and adjustment process.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain- lain bila ada.

The market approach is carried out by taking into account and considering data on sales and/or data on property offers that are comparable and similar and have similar physical characteristics such as location, area and shape of land, frontage, nature of ownership/type of certificate, topography, condition of land surface, and accessibility, and other if any.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian yang berupa tanah.

The market approach is applied in this valuation considering that there are sufficient amount of listings and offerings of comparable assets which in our opinion are appropriate to be used in the process of land valuation.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas KJPP SRR aplikasikan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Objek Penilaian sebagai berikut:

KJPP SRR apply the approaches and methods mentioned above by taking into account the characteristics of the assets that are components of the Valuation Object as follows:

- Penilaian atas Objek Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode GIM dan pendekatan biaya.

- *The valuation of the Valuation Object is carried out using income approach with GIM method and cost approach*

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Objek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan PGI yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Objek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Valuation Object is generated from the conversion of PGI that reflects and represents future annual income of the Valuation Object with a certain constant commonly referred as GIM.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Objek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dan sarana sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan. Khusus untuk penilaian tanah, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan data pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Mengingat bahwa Objek Penilaian dinilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, selanjutnya indikasi nilai yang diperoleh dari tiap-tiap pendekatan tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan tertimbang untuk memperoleh kesimpulan nilai sebagai kesatuan unitoperasional.

KJPP SRR telah memeriksa sendiri Objek Penilaian, menyelidiki kondisi pasar setempat, dan memberi perhatian atas:

Biaya pengganti baru dari bangunan dan sarana pelengkap lainnya berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian.

Jumlah depresiasi yang meliputi:

- Penyusutan fisik

Aus karena pemakaian, lapuk, kering, retak-retak, dan kerusakan struktural dengan memperhatikan umur dan kondisifisik yang terlihat;

- Keusangan Fungsional atau Teknis

Perencanaan yang kurang/tidak memadai, ketidakmampuan atau kelebihan kemampuan karena besarnya, macam, umur dan sebagainya;

The cost approach is used in the valuation of the Valuation Object in the form of buildings and other land improvements by considering that the cost of reproduction new/cost of replacement new and depreciation of buildings and other land improvements can be estimated. Especially for land valuation, the approach used is the market data approach. The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on comparable and similar properties to the valuation object based on a comparison and adjustment process.

Given that the Valuation Object is valued using 2 (two) approaches, then the indication of the value obtained from each of these approaches is reconciled by carrying out a weighting to obtain a conclusion on the value of the Valuation Object as an operational unit.

KJPP SRR has personally inspected the Valuation Object, investigated the local market condition, and given consideration to the:

Cost of replacement new of buildings and other land improvements in accordance with the present market price/cost at the date of valuation.

Depreciation was considered for:

- *Physical Deterioration*

Wear and tear, decay, dryrot, cracks, encrustation of structural defects; consideration given to age and observed physical condition;

- *Functional Obsolescence*

Poor plan, functional inadequacy or over adequacy due to size, style, age or otherwise;



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

- Keusangan Ekonomis atau Eksternal
Disebabkan karena perubahan dari luar terhadap properti, seperti infiltrasi lingkungan oleh masyarakat atau penggunaan properti yang tidak harmonis, perundang-undangan, dan sebagainya.

- *External Obsolescence*
Caused by external changes on the property such as neighborhood infiltration of inharmonious people or property uses, legislation and the like.

9. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP SRR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut KJPP SRR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 420,38 miliar.

9. Valuation Conclusion

Based on the analysis of all data and information that KJPP SRR has received and by considering all relevant factors affecting the valuation, therefore in KJPP SRR's opinion, the market value of the Valuation Object as of 31 December 2022 was Rp 420.38 billion.

III.E. Analisis Inkremental

Dalam evaluasi Pendapat Kewajaran atas Rencana Pembelian ini, kami juga melakukan analisis inkremental dengan mempertimbangkan hal-hal antara lain sebagai berikut:

- Kontribusi nilai tambah terhadap perusahaan sebagai akibat dari transaksi yang akan dilakukan, termasuk dampaknya terhadap proyeksi keuangan Perseroan;
- Biaya atau pendapatan yang relevan;
- Informasi non-keuangan yang relevan; dan
- Prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.

III.E. Incremental Analysis

In evaluating the Fairness Opinion on the Proposed Purchase, we also performed incremental analysis by considering, among others, as follows:

- *Additional value contribution to the company as a result of the transactions to be performed, including the impact on the Company's financial projections;*
- *Relevant costs or revenues;*
- *Relevant non-financial information; and*
- *The procedure of decision making by the company in determining the plan and value of the transaction by considering other alternatives.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.E.1. Kontribusi Nilai Tambah terhadap Perseroan

Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032:

Sebelum Rencana Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Description
Pendapatan	17.110.469	19.662.710	22.311.132	25.447.243	28.832.457	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	14.277.004	16.307.005	18.404.883	20.861.634	23.504.056	Cost of direct sales
Laba kotor	2.833.465	3.355.705	3.906.249	4.585.609	5.328.401	Gross profit
Beban operasional	2.318.207	2.717.279	3.069.639	3.487.293	3.912.144	Operating expenses
Laba usaha	515.258	638.426	836.610	1.098.316	1.416.257	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(172.123)	(184.217)	(205.441)	(222.793)	(211.575)	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	343.134	454.209	631.169	875.523	1.204.682	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(72.948)	(91.114)	(127.890)	(178.417)	(246.080)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	270.187	363.096	503.279	697.106	958.602	Profit for the year

III.E.1. Value Added Contribution to the Company

Below are the Company's consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income projections before and after the Proposed Transaction for the years ended 31 December 2023 – 2032:

Before the Proposed Transaction

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	Description
Pendapatan	32.600.604	36.904.480	41.576.314	45.446.533	49.569.982	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	26.402.760	29.660.506	33.307.471	36.371.955	39.644.764	Cost of direct sales
Laba kotor	6.197.844	7.243.974	8.268.843	9.074.579	9.925.218	Gross profit
Beban operasional	4.364.824	4.880.127	5.437.242	5.764.106	6.031.029	Operating expenses
Laba usaha	1.833.020	2.363.847	2.831.601	3.310.473	3.894.189	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(206.505)	(180.936)	(127.711)	(17.068)	6.811	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.626.514	2.182.911	2.703.890	3.293.404	3.901.001	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(332.748)	(446.733)	(553.948)	(674.986)	(749.608)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	1.293.767	1.736.178	2.149.942	2.618.418	3.151.393	Profit for the year

Setelah Rencana Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Description
Pendapatan	17.110.469	19.732.876	22.386.911	25.529.084	28.920.846	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	14.277.004	16.360.842	18.462.834	20.923.930	23.571.022	Cost of direct sales
Laba kotor	2.833.465	3.372.034	3.924.077	4.605.154	5.349.824	Gross profit
Beban operasional	2.318.207	2.718.243	3.070.847	3.488.725	3.913.816	Operating expenses
Laba usaha	515.258	653.792	853.230	1.116.430	1.436.009	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(172.123)	(183.935)	(199.449)	(215.496)	(203.734)	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	343.134	469.856	653.781	900.933	1.232.274	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(72.948)	(94.243)	(132.412)	(183.499)	(251.598)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	270.187	375.613	521.369	717.434	980.676	Profit for the year



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	Description
Pendapatan	32.696.064	37.007.577	41.687.659	45.566.786	49.699.854	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	26.474.597	29.737.410	33.390.527	36.461.655	39.741.640	Cost of direct sales
Laba kotor	6.221.466	7.270.167	8.297.132	9.105.131	9.958.214	Gross profit
Beban operasional	4.366.757	4.882.340	5.439.759	5.768.825	6.036.251	Operating expenses
Laba usaha	1.854.710	2.387.827	2.857.373	3.336.306	3.921.963	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(197.727)	(176.078)	(127.711)	(17.068)	6.811	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.656.983	2.211.749	2.729.662	3.319.237	3.928.774	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(338.841)	(452.501)	(559.103)	(680.153)	(755.163)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	1.318.142	1.759.249	2.170.560	2.639.085	3.173.612	Profit for the year

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 319,46 triliun dan Rp 13,74 triliun.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan dan laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 320,34 triliun dan Rp 13,93 triliun.

Dengan demikian, berdasarkan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan tersebut di atas, setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba bersih tahun berjalan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032, sehingga diharapkan dapat memberikan kinerja keuangan yang lebih baik bagi Perseroan.

III.E.2. Biaya atau Pendapatan yang Relevan

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, tidak terdapat biaya atau pendapatan yang relevan yang signifikan terkait dengan Rencana Pembelian, selain yang telah diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.

Based on the analysis above, the projection of the Company's consolidated total revenues and net income for the years before the Proposed Transaction were Rp 319.46 trillion and Rp 13.74 trillion, respectively.

Furthermore, the projection of the Company's consolidated total revenues and net income for the years after the Proposed Transaction were Rp 320.34 trillion and Rp 13.93 trillion, respectively.

Therefore, based on the statements of comprehensive income projections above, after the Proposed Transaction becomes effective, the Company has the opportunity to acquire an additional net income for the period for the years ended 31 December 2023 – 2032, which is expected to deliver better financial performance for the Company.

III.E.2. Relevant Costs or Revenues

Based on the information obtained from the Company's management, there are not any significant relevant costs or revenues related to the Proposed Purchase, other than which have been disclosed in the Fairness Opinion Report.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.E.3. Informasi Non-Kuangan yang Relevan

III.E.3. Relevant Non-Financial Information

III.E.3.a. Produk yang Dihasilkan

III.E.3.a. Products Generated

Ruang lingkup kegiatan usaha CMSS adalah sebagai distributor atau sub-distributor, agen dan pemasok dari produk-produk bahan bangunan. CMSS dan entitas anaknya memiliki 45 toko swalayan bahan bangunan dan perlengkapannya, dengan nama Mitra 10, yang tersebar di berbagai wilayah di Pulau Jawa, Bali, Batam dan Sumatera. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan usaha CMSS adalah bergerak dalam bidang perdagangan ritel modern untuk bahan bangunan.

The scope of activities of CMSS is as a distributor or sub-distributor, agent and supplier of building material products. CMSS and its subsidiaries have 38 supermarkets for building materials and equipment, under the name Mitra 10, which are spread across various regions in Java, Bali, Batam and Sumatera. Currently, the scope of business of CMSS is engaged in modern retail trading for building materials.

III.E.3.b. Pasar Geografis

III.E.3.b. Geographic Markets

Pasar geografis CMSS adalah di wilayah Pulau Jawa, Bali, Batam, Sumatera, Kalimantan, dan Sulawesi.

The geographic market for CMSS is in the areas of Java, Bali, Batam, Sumatera, Kalimantan, and Sulawesi.

III.E.3.c. Pesaing Usaha

III.E.3.c. Competitors

Dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya, CMSS memiliki beberapa pesaing usaha dengan perincian sebagai berikut:

In carrying out its operational activities, CMSS has several business competitors with the following details:

- PT Caturkarda Depo Bangunan Tbk;
- PT Bangunan Jaya;
- PT Megah Sentral Bangunan;
- PT Murah Sentosa; dan
- PT Bangun Mega Makmur.

- *PT Caturkarda Depo Bangunan Tbk;*
- *PT Bangunan Jaya;*
- *PT Megah Sentral Bangunan;*
- *PT Murah Sentosa; and*
- *PT Bangun Mega Makmur.*

III.E.3.d. Strategi dan Rencana Masa Depan

III.E.3.d. Business Plans

Dalam mengembangkan kinerjanya, CMSS memiliki beberapa strategi dan rencana masa depan. Strategi dan rencana masa depan CMSS adalah sebagai berikut:

In developing its performance, CMSS has several strategies and business plans to support and optimize its performance as follows:

- Meningkatkan kepuasan pelanggan terhadap jasa layanan distribusi produk;
- Harga kompetitif dan memberikan kontribusi margin yang menarik bagi Perseroan;
- *Coverage area* distribusi secara merata; dan
- *Branding* bersama dengan Prinsipal.

- *Increase customer satisfaction with product distribution services;*
- *Competitive prices and provide an attractive margin contribution for the Company;*
- *Coverage the distribution area evenly; and*
- *Branding together with Principals.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

III.E.3.e. Prosedur Pengambilan Keputusan atas Rencana Pembelian

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan, proses pengambilan keputusan atas Rencana Pembelian telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan. Setelah menentukan rencana atas Rencana Pembelian, Direktur harus memperoleh persetujuan dari Direktur Utama dan Dewan Komisaris. Sebelum Direktur mengusulkan usulan rencana atas Rencana Pembelian, Direktur telah melalui tahapan proses analisis internal, sebagaimana konfirmasi dengan manajemen Perseroan. Dengan demikian, manajemen telah mengikuti prosedur pengambilan keputusan oleh perusahaan dalam menentukan rencana dan nilai transaksi dengan memperhatikan alternatif lain.

III.E.3.e. Procedures of Decision Making on Proposed Purchase

Based on the information obtained from the Company's management, the procedures of decision making on the Proposed Purchase have been done through appropriate Company's internal procedures. Post determining plan for the Proposed Purchase, Director ought to acquire consent from the President Director and Board of Commissioners. Prior to proposing the plan for the Proposed Purchase, Director has also been through internal analysis procedures, which have also been confirmed by the Company's management. Therefore, management have complied with the Company's procedures of decision making in determining the plan and transaction value by taking another alternatives into consideration.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

IV. ANALISIS ATAS KEWAJARAN RENCANA PEMBELIAN

Analisis kewajaran Rencana Pembelian secara lengkap adalah sebagai berikut:

1. Sebagaimana tercantum dalam PK, CMSS merencanakan untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar. Selanjutnya, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh KJPP SRR atas Tanah dan Bangunan sebagaimana termuat dalam laporannya No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 tanggal 14 Maret 2023, nilai pasar Aset adalah sebesar Rp 420,38 miliar.

Dengan demikian, nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar adalah lebih rendah dari nilai pasar Tanah dan Bangunan sebesar Rp 420,38 miliar, sehingga Perseroan berpotensi membukukan keuntungan. Selisih nilai transaksi sebesar 1,28% tersebut telah sesuai dengan Peraturan POJK 35/2020, persentase mana tidak melebihi 7,50% dari nilai pasar Tanah dan Bangunan sebesar Rp 420,38 miliar.

2. Berikut adalah proyeksi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032:

Sebelum Rencana Transaksi

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Description
Pendapatan	17.110.469	19.662.710	22.311.132	25.447.243	28.832.457	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	14.277.004	16.307.005	18.404.883	20.861.634	23.504.056	Cost of direct sales
Laba kotor	2.833.465	3.355.705	3.906.249	4.585.609	5.328.401	Gross profit
Beban operasional	2.318.207	2.717.279	3.069.639	3.487.293	3.912.144	Operating expenses
Laba usaha	515.258	638.426	836.610	1.098.316	1.416.257	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(172.123)	(184.217)	(205.441)	(222.793)	(211.575)	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	343.134	454.209	631.169	875.523	1.204.682	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(72.948)	(91.114)	(127.890)	(178.417)	(246.080)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	270.187	363.096	503.279	697.106	958.602	Profit for the year

IV. THE FAIRNESS ANALYSIS OF THE PROPOSED PURCHASE

Complete fairness analysis of the Proposed Purchase are as follows:

1. As stated in MOU, CMSS plans to purchase the Land and Building from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion. Furthermore, based on the valuation made by KJPP SRR on assets as contained in its report No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 dated 14 March 2023, the market value of the Land and Building is Rp 420.38 billion.

Therefore, the transaction value amounting to Rp 415.00 billion is lower than the market value of the Land and Building of Rp 420.38 billion, so the Company has the potential to book a profit. The difference in transaction value of 1,28% is in accordance with POJK 35/2020, which percentage does not exceed 7.50% of the market value of assets amounting to Rp 420.38 billion.

2. Below are the Company's consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income projections before and after the Proposed Transaction for the years ended 31 December 2023 – 2032:

Before the Proposed Transaction



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	Description
Pendapatan	32.600.604	36.904.480	41.576.314	45.446.533	49.569.982	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	26.402.760	29.660.506	33.307.471	36.371.955	39.644.764	Cost of direct sales
Laba kotor	6.197.844	7.243.974	8.268.843	9.074.579	9.925.218	Gross profit
Beban operasional	4.364.824	4.880.127	5.437.242	5.764.106	6.031.029	Operating expenses
Laba usaha	1.833.020	2.363.847	2.831.601	3.310.473	3.894.189	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(206.505)	(180.936)	(127.711)	(17.068)	6.811	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.626.514	2.182.911	2.703.890	3.293.404	3.901.001	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(332.748)	(446.733)	(553.948)	(674.986)	(749.608)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	1.293.767	1.736.178	2.149.942	2.618.418	3.151.393	Profit for the year

Setelah Rencana Transaksi

After the Proposed Transaction

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Description
Pendapatan	17.110.469	19.732.876	22.386.911	25.529.084	28.920.846	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	14.277.004	16.360.842	18.462.834	20.923.930	23.571.022	Cost of direct sales
Laba kotor	2.833.465	3.372.034	3.924.077	4.605.154	5.349.824	Gross profit
Beban operasional	2.318.207	2.718.243	3.070.847	3.488.725	3.913.816	Operating expenses
Laba usaha	515.258	653.792	853.230	1.116.430	1.436.009	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(172.123)	(183.935)	(199.449)	(215.496)	(203.734)	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	343.134	469.856	653.781	900.933	1.232.274	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(72.948)	(94.243)	(132.412)	(183.499)	(251.598)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	270.187	375.613	521.369	717.434	980.676	Profit for the year

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	Description
Pendapatan	32.696.064	37.007.577	41.687.659	45.566.786	49.699.854	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	26.474.597	29.737.410	33.390.527	36.461.655	39.741.640	Cost of direct sales
Laba kotor	6.221.466	7.270.167	8.297.132	9.105.131	9.958.214	Gross profit
Beban operasional	4.366.757	4.882.340	5.439.759	5.768.825	6.036.251	Operating expenses
Laba usaha	1.854.710	2.387.827	2.857.373	3.336.306	3.921.963	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(197.727)	(176.078)	(127.711)	(17.068)	6.811	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.656.983	2.211.749	2.729.662	3.319.237	3.928.774	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(338.841)	(452.501)	(559.103)	(680.153)	(755.163)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	1.318.142	1.759.249	2.170.560	2.639.085	3.173.612	Profit for the year

Berdasarkan analisis tersebut di atas, proyeksi jumlah pendapatan dan laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan sebelum Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 319,46 triliun dan Rp 13,74 triliun.

Selanjutnya, proyeksi jumlah pendapatan dan laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan setelah Rencana Transaksi masing-masing adalah sebesar Rp 320,34 triliun dan Rp 13,93 triliun.

Based on the analysis above, the projection of the Company's consolidated total revenues and net income for the years before the Proposed Transaction were Rp 319.46 trillion and Rp 13.74 trillion, respectively.

Furthermore, the projection of the Company's consolidated total revenues and net income for the years after the Proposed Transaction were Rp 320.34 trillion and Rp 13.93 trillion, respectively.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Dengan demikian, berdasarkan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Perseroan tersebut di atas, setelah Rencana Transaksi menjadi efektif, Perseroan berpotensi memperoleh tambahan laba bersih tahun berjalan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032, sehingga diharapkan dapat memberikan kinerja keuangan yang lebih baik bagi Perseroan.

3. Berdasarkan hasil perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 setelah Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 7,90 triliun. Sedangkan, jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 sebelum Rencana Transaksi adalah sebesar Rp 7,78 triliun. Dengan demikian, jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 setelah Rencana Transaksi lebih besar daripada jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 sebelum Rencana Transaksi. Dalam perhitungan nilai kini digunakan tingkat diskonto sebesar 8,86%, yang merupakan biaya modal ekuitas Perseroan dengan formula sebagai berikut:

$$k_e = R_f + (\beta \times RP_m)$$

Dimana:

- k_e = Tingkat balikan yang diharapkan dari suatu sekuritas tertentu atau biaya modal ekuitas/saham biasa
- R_f = Tingkat balikan yang tersedia untuk suatu sekuritas bebas risiko (*risk-free rate*)
- β = Beta
- RP_m = Premi risiko ekuitas untuk pasar secara keseluruhan (*equity risk premium*)

Therefore, based on the statements of comprehensive income projections above, after the Proposed Transaction becomes effective, the Company has the opportunity to acquire an additional net income for the period for the years ended 31 December 2023 – 2032, which is expected to deliver better financial performance for the Company.

3. Based on calculations from the present value of the Company's consolidated profit of the year projection for the years ended in 31 December 2023 – 2032 after the Proposed Transaction is amounting to Rp 7.90 trillion. Meanwhile the present value of the Company's consolidated profit of the year projection for the years ended in 31 December 2023 – 2032 before the Proposed Transaction is amounting to Rp 7.78 trillion. Therefore, the present value of the Company's consolidated profit of the year projection for the years ended in 31 December 2023 – 2032 after the Proposed Transaction is higher than the present value of the Company's consolidated profit of the year projection for the years ended in 31 December 2023 – 2032 before the Proposed Transaction. The calculation of the present value calculation is based on the discount rate of 8.86%, which is the cost of equity of the Company with the following formula:

Whereas:

- k_e = Expected rate of return from certain securities or the cost of equity/common stock
- R_f = Available rate of return for a risk-free securities (*risk-free rate*)
- β = Beta
- RP_m = Equity risk premium for overall market (*equity risk premium*)



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

R_f adalah tingkat suku bunga untuk instrumen-instrumen yang dianggap tidak memiliki kemungkinan gagal bayar. Di Indonesia, instrumen bebas risiko yang dapat dipilih adalah tingkat bunga Obligasi Pemerintah untuk jangka panjang. Terkait dengan tanggal penilaian yang jatuh pada tanggal 31 Desember 2022, maka instrumen bebas risiko yang dipakai, yaitu obligasi Indonesia berjangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jangka waktu 30 tahun dengan tingkat *yield* rata-rata sebesar 7,10% yang diperoleh dari *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) dan angka tersebut akan digunakan sebagai tingkat balikan bebas risiko.

RP_m adalah selisih antara tingkat bunga investasi bebas risiko dengan tingkat balikan investasi dalam bentuk penyertaan. Penentuan *equity market risk premium* memasukkan premi untuk risiko spesifik negara seperti volatilitas harga saham untuk menghasilkan *base equity market risk premium*. Dengan mengikutsertakan risiko-risiko ini, dihasilkan tingkat diskonto yang mengakomodasi perubahan-perubahan sentimen jangka pendek di sekuritas pada pasar negara yang bersangkutan. Untuk penilaian ini, kami menggunakan tingkat premi risiko sebesar 9,23%, yang diperoleh dari riset Aswath Damodaran (*New York University Business School*) tahun 2022 yang diterbitkan pada bulan Januari 2023.

Beta (β) adalah faktor untuk meliputi risiko sistematis dari suatu ekuitas. Beta akan dikalikan dengan *market risk premium* untuk mendapatkan *equity risk premium*. Beta Perseroan diperoleh dari Bloomberg per tanggal 31 Desember 2022 sebesar 0,44.

Berdasarkan nilai beta tersebut, maka dengan menggunakan persamaan CAPM dengan memperhitungkan *rating-based default spread* sebesar 2,33% diperoleh biaya modal atas ekuitas Perseroan sebagaimana tampak dalam perhitungan di bawah ini:

$$k_e = R_f + \beta \times RP_m - RBDS$$
$$k_e = 7,10\% + 0,44 \times 9,23\% - 2,33\% = 8,86\%$$

R_f is the interest rate for instruments that are considered not to have the possibility of default. In Indonesia, the risk-free instrument that can be selected is the interest rate for long-term government bonds. Related to the date of valuation as of 31 December 2022, the risk-free instrument used was long-term Indonesian bonds in Rupiah for the period of 30 years with average yield of 7.10% acquired from *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA) and the figures will be used as a risk-free rate.

RP_m is the difference between the risk-free interest rate of investments with return investments rate in the form of investments. The determination of *equity market risk premium* includes country-specific risk premiums, such as stock price volatility to obtain *base equity market risk premium*. By considering these risks, the discount rate that accommodates the changes in short-term sentiment in the securities market in related country is obtained. For this valuation, we applied the risk premium of 9.23%, which was acquired from the research of Aswath Damodaran (*New York University Business School*) for 2022, which was issued in January 2023.

Beta (β) is a factor to cover the systematic risk of equity. Beta will be multiplied by the *market risk premium* to obtain *equity risk premium*. Beta of the Company is acquired from Bloomberg as of 31 December 2022 of 0.44.

Based on such beta, by using the CAPM formula and considering *rating-based default spread* of 2.33%, the cost of equity of the Company was obtained as shown in calculations below:



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Perhitungan jumlah nilai kini dari proyeksi laba bersih tahun berjalan Perseroan sebelum dan setelah Rencana Transaksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 – 2032 adalah sebagai berikut

The calculation of total present value of the projection of the Company's net income for the period before and after the Proposed Transaction for the years ended 31 December 2023 – 2032 are as follows:

Sebelum Rencana Transaksi

Before the Proposed Transaction

(Dalam jutaan Rupiah)		(In million Rupiah)				
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	
Laba tahun berjalan	270.187	363.096	503.279	697.106	958.602	Profit for the year
Faktor diskonto	0,9584	0,8804	0,8087	0,7429	0,6824	Discount factor
Nilai kini	258.947	319.669	407.002	517.880	654.150	Present value

(Dalam jutaan Rupiah)		(In million Rupiah)				
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	
Laba tahun berjalan	1.293.767	1.736.178	2.149.942	2.618.418	3.151.393	Profit for the year
Faktor diskonto	0,6268	0,5758	0,5289	0,4858	0,4462	Discount factor
Nilai kini	810.933	999.691	1.137.104	1.272.028	1.406.151	Present value
Jumlah nilai kini			7.783.556			Total present value

Setelah Rencana Transaksi

After the Proposed Transaction

(Dalam jutaan Rupiah)		(In million Rupiah)				
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	
Laba tahun berjalan	270.187	375.613	521.369	717.434	980.676	Profit for the year
Faktor diskonto	0,9584	0,8804	0,8087	0,7429	0,6824	Discount factor
Nilai kini	258.947	330.690	421.631	532.982	669.213	Present value

(Dalam jutaan Rupiah)		(In million Rupiah)				
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	
Laba tahun berjalan	1.318.142	1.759.249	2.170.560	2.639.085	3.173.612	Profit for the year
Faktor diskonto	0,6268	0,5758	0,5289	0,4858	0,4462	Discount factor
Nilai kini	826.211	1.012.975	1.148.009	1.282.067	1.416.065	Present value
Jumlah nilai kini			7.898.791			Total present value

4. Pertumbuhan industri distribusi bahan bangunan dan perlengkapannya cenderung mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan industri properti dan konstruksi di Indonesia. Dengan pertimbangan prospek dan dukungan kinerja keuangan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur, dalam rangka mitigasi risiko atas ketergantungan Tanah dan Bangunan yang tidak dimiliki CMSS, CMSS merencanakan untuk melakukan Rencana Pembelian.

4. The prospect of the distribution of building materials and equipment industry continues to increase in line with the growth of the property and construction industry in Indonesia. Considering the prospects and financial performance support of Mitra 10 in Cibubur area, in order to mitigate the risk of dependency on the Land and Building that is not owned by CMSS, CMSS plans to perform the Proposed Purchase.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

5. Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan. Dengan pertimbangan tersebut, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat mendukung kelangsungan hidup CMSS dan CMSS dapat mengembangkan usahanya pada masa yang akan datang sehingga dapat menopang pertumbuhan penjualan konsolidasian Perseroan secara organik.
 6. Dengan latar belakang kekuatan internal maupun eksternal Mitra 10, antara lain prospek pertumbuhan Kota Cibubur, lokasi strategis Tanah dan Bangunan serta kemudahan swalayan pembelian bahan bangunan dan perlengkapannya maupun keunggulan lain Mitra 10, setelah Rencana Pembelian menjadi efektif, Perseroan mengharapkan CMSS dapat mendukung peningkatan kinerja keuangan konsolidasian Perseroan.
 7. Perseroan meyakini investasi atas Rencana Pembelian dapat memberikan tingkat balikan investasi yang lebih baik, dibandingkan apabila CMSS melakukan sewa atas Tanah dan Bangunan maupun membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.
 8. Dengan pertimbangan lokasi yang strategis, CMSS telah menggunakan Tanah dan Bangunan sejak 2007 dalam rangka mendukung penjualan Mitra 10 untuk wilayah Cibubur yang memberikan kontribusi penting terhadap penjualan konsolidasian Perseroan, Perseroan mengharapkan Rencana Pembelian dapat memberikan jaminan atas operasional Mitra 10 untuk wilayah Cibubur dengan biaya yang efisien, dibandingkan bilamana CMSS harus membeli tanah dan melakukan pembangunan pada lokasi lainnya di Cibubur.
5. *Based on the information obtained from the Company's management, the sales of Mitra 10 in Cibubur area provides a significant contribution to the Company's consolidated sales. With those consideration, the Company expects the Proposed Purchase can suport the going concern of CMSS and CMSS can develop its business in the future so that it can support the growth of the Company's consolidated sales organically.*
 6. *With the background of Mitra 10's internal and external strengths, including growth prospects for Cibubur City, the strategic location of the Land and Building and convenience of self-service purchases of building materials and its equipment as well as other advantages of Mitra 10, the Company expects CMSS can support the increase of the Company's consolidated financial performance.*
 7. *The Company believes that investment of the Proposed Purchase can provide better return on investment, compared to if CMSS leases the Land and Building or purchase land and perform the construction in other locations in Cibubur.*
 8. *Considering the strategic location, CMSS has been using the Land and Building since 2007 in order to support the sales of Mitra 10 in Cibubur area which makes an significant contribution to the Company's consolidated sales, the Company expects the Proposed Purchase can provide guarantees for the operations of Mitra 10 in Cibubur area with efficient cost, compared to if CMSS has to buy land and perform the construction in other locations in Cibubur.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

KESIMPULAN

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari manajemen Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan pendapat kewajaran ini, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Pembelian sebagaimana diungkapkan dalam laporan pendapat kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Pembelian adalah **wajar**.

DISTRIBUSI PENDAPAT KEWAJARAN INI

Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Rencana Pembelian dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Rencana Pembelian atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Rencana Pembelian dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.

Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan dari KJPP Kusnanto & rekan.

Hormat kami,

KJPP KUSNANTO & REKAN



Andi Wijaya
Rekan/Partner

Izin Penilai
STTD
Klasifikasi Izin
MAPPI

B-1.13.00382
STTD.PB-02/PJ-1/PM.223/2023
Penilai Bisnis/Business Appraiser
08-S-02223

Appraiser License
STTD
License Classification
MAPPI

CONCLUSION

*Based on the scope of works, assumptions, data, and information acquired from the Company's management which was used in the preparation of this fairness opinion report, a review of the financial impact on the Proposed Purchase as disclosed in the fairness opinion report, therefore in our opinion, the Proposed Purchase is **fair**.*

DISTRIBUTION OF THIS FAIRNESS OPINION

This Fairness Opinion was intended for the interest of the Company's Directors in connection with the Proposed Purchase and not for use by others or for other purposes. This Fairness Opinion did not constitute a recommendation to shareholders to approve the Proposed Purchase or to perform any other action in connection with the Proposed Purchase and thus can not be used by shareholders.

The Fairness Opinion should be viewed as a whole and the use of partial analysis and information without considering the contents of the Fairness Opinion in its entirety may cause a misleading view on the process underlying the Fairness Opinion.

This Fairness Opinion was also prepared based on the market and economic conditions, general business and financial conditions as well as the current existing regulations. We are not responsible to update or to supplement our Fairness Opinion due to the events occurring after the Fairness Opinion date. The Fairness Opinion is not legitimate without authorized signature and corporate seal from KJPP Kusnanto & rekan.

Very Truly Yours,



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Lampiran A

Exibhit A

PERNYATAAN PENILAI

STATEMENTS OF THE APPRAISERS

1. KR tidak memiliki benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
2. KR tidak memiliki kepentingan atau keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.
3. KR tidak memiliki pinjaman dengan Perseroan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan Perseroan.
4. Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun.
5. KR hanya menerima imbalan jasa sesuai dengan surat penugasan KR.
6. Perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan benar dan kami bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran.

1. *KR did not have any conflicts of interest and were not affiliated with the company or the parties affiliated with the Company.*
2. *KR did not have any interest or personal gain associated with this assignment.*
3. *KR did not have any debt with the company or the parties affiliated with the Company.*
4. *This Fairness Opinion report was not performed to advantage or disadvantage any party.*
5. *KR only received remuneration according to KR's engagement letter.*
6. *The calculation and analysis in the Fairness Opinion have been performed properly and we are responsible for the fairness opinion report*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Lampiran B

Exibhit B

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain
 Sebelum Rencana Transaksi
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Statement of Profit and Loss and Other Comprehensive Income
 Before Proposed Transaction
 For the years ended 31 December 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Description
Pendapatan	17.110.469	19.662.710	22.311.132	25.447.243	28.832.457	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	14.277.004	16.307.005	18.404.883	20.861.634	23.504.056	Cost of direct sales
Laba kotor	2.833.465	3.355.705	3.906.249	4.585.609	5.328.401	Gross profit
Beban operasional	2.318.207	2.717.279	3.069.639	3.487.293	3.912.144	Operating expenses
Laba usaha	515.258	638.426	836.610	1.098.316	1.416.257	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(172.123)	(184.217)	(205.441)	(222.793)	(211.575)	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	343.134	454.209	631.169	875.523	1.204.682	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(72.948)	(91.114)	(127.890)	(178.417)	(246.080)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	270.187	363.096	503.279	697.106	958.602	Profit for the year

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	Description
Pendapatan	32.600.604	36.904.480	41.576.314	45.446.533	49.569.982	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	26.402.760	29.660.506	33.307.471	36.371.955	39.644.764	Cost of direct sales
Laba kotor	6.197.844	7.243.974	8.268.843	9.074.579	9.925.218	Gross profit
Beban operasional	4.364.824	4.880.127	5.437.242	5.764.106	6.031.029	Operating expenses
Laba usaha	1.833.020	2.363.847	2.831.601	3.310.473	3.894.189	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(206.505)	(180.936)	(127.711)	(17.068)	6.811	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.626.514	2.182.911	2.703.890	3.293.404	3.901.001	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(332.748)	(446.733)	(553.948)	(674.986)	(749.608)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	1.293.767	1.736.178	2.149.942	2.618.418	3.151.393	Profit for the year



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Proyeksi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain
 Setelah Rencana Transaksi
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Statement of Profit and Loss and Other Comprehensive Income
 After Proposed Transaction
 For the years ended 31 December 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Description
Pendapatan	17.110.469	19.732.876	22.386.911	25.529.084	28.920.846	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	14.277.004	16.360.842	18.462.834	20.923.930	23.571.022	Cost of direct sales
Laba kotor	2.833.465	3.372.034	3.924.077	4.605.154	5.349.824	Gross profit
Beban operasional	2.318.207	2.718.243	3.070.847	3.488.725	3.913.816	Operating expenses
Laba usaha	515.258	653.792	853.230	1.116.430	1.436.009	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(172.123)	(183.935)	(199.449)	(215.496)	(203.734)	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	343.134	469.856	653.781	900.933	1.232.274	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(72.948)	(94.243)	(132.412)	(183.499)	(251.598)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	270.187	375.613	521.369	717.434	980.676	Profit for the year

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	Description
Pendapatan	32.696.064	37.007.577	41.687.659	45.566.786	49.699.854	Revenue
Beban pokok penjualan barang beli putus	26.474.597	29.737.410	33.390.527	36.461.655	39.741.640	Cost of direct sales
Laba kotor	6.221.466	7.270.167	8.297.132	9.105.131	9.958.214	Gross profit
Beban operasional	4.366.757	4.882.340	5.439.759	5.768.825	6.036.251	Operating expenses
Laba usaha	1.854.710	2.387.827	2.857.373	3.336.306	3.921.963	Income from operations
Pendapatan (beban) lain-lain	(197.727)	(176.078)	(127.711)	(17.068)	6.811	Other income (expenses)
Laba sebelum pajak penghasilan	1.656.983	2.211.749	2.729.662	3.319.237	3.928.774	Income before tax
Beban pajak penghasilan - neto	(338.841)	(452.501)	(559.103)	(680.153)	(755.163)	Income tax expenses - net
Laba tahun berjalan	1.318.142	1.759.249	2.170.560	2.639.085	3.173.612	Profit for the year



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Lampiran C

Exibhit C

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan
 Sebelum Rencana Transaksi
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Present Value of Consolidated Profit for the Year
 Before Proposed Transaction
 For the years ended 31 December 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	
Laba tahun berjalan	270.187	363.096	503.279	697.106	958.602	Profit for the year
Faktor diskonto	0,9584	0,8804	0,8087	0,7429	0,6824	Discount factor
Nilai kini	258.947	319.669	407.002	517.880	654.150	Present value

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	
Laba tahun berjalan	1.293.767	1.736.178	2.149.942	2.618.418	3.151.393	Profit for the year
Faktor diskonto	0,6268	0,5758	0,5289	0,4858	0,4462	Discount factor
Nilai kini	810.933	999.691	1.137.104	1.272.028	1.406.151	Present value
Jumlah nilai kini			7.783.556			Total present value

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Proyeksi Nilai Kini Laba Tahun Berjalan
 Setelah Rencana Transaksi
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 - 2032

PT Catur Sentosa Adiprana Tbk
 Present Value of Consolidated Profit for the Year
 After Proposed Transaction
 For the years ended 31 December 2023 - 2032

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/23	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	
Laba tahun berjalan	270.187	375.613	521.369	717.434	980.676	Profit for the year
Faktor diskonto	0,9584	0,8804	0,8087	0,7429	0,6824	Discount factor
Nilai kini	258.947	330.690	421.631	532.982	669.213	Present value

(Dalam jutaan Rupiah)						(In million Rupiah)
Keterangan	Proyeksi					Description
	31/12/28	31/12/29	31/12/30	31/12/31	31/12/32	
Laba tahun berjalan	1.318.142	1.759.249	2.170.560	2.639.085	3.173.612	Profit for the year
Faktor diskonto	0,6268	0,5758	0,5289	0,4858	0,4462	Discount factor
Nilai kini	826.211	1.012.975	1.148.009	1.282.067	1.416.065	Present value
Jumlah nilai kini			7.898.791			Total present value



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Lampiran D

Exibhit D

Analisis Perjanjian dan Persyaratan Sehubungan dengan Rencana Pembelian

Pada tanggal 14 April 2023, CMSS dan BT telah menandatangani PK sehubungan dengan Rencana Pembelian. Pokok-pokok kesepakatan penting dalam PK adalah sebagai berikut:

- Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi berdasarkan PK adalah CMSS dan BT.
- Objek Rencana Pembelian

Objek transaksi berdasarkan PK adalah rencana CMSS untuk melakukan pembelian Tanah dan Bangunan dari BT dengan nilai transaksi sebesar Rp 415,00 miliar.
- Persyaratan Rencana Pembelian

Rencana Pembelian akan dilakukan dengan persyaratan yang telah disetujui dan sepakati antara CMSS dan BT, yaitu:

 - Apabila CMSS telah menerima dana hasil Rencana Peningkatan Modal yang akan diperoleh selambat-lambatnya pada bulan Juli tahun 2023;
 - Rencana Pembelian dilakukan dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang akan dibuat di hadapan Christina Dwi Utami., SH., MHum., MKn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - Rencana Pembelian dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Analysis of Agreements and Terms Regarding the Proposed Purchase

On 14 April 2023, CMSS and BT have signed MOU in relation with Proposed Purchase. The principal summaries based on PK are as follows:

- *Transacting Parties*

The transacting parties based on MOU are CMSS and BT.
- *Object of the Proposed Purchase*

The transaction object based on MOU is CMSS's plan to purchase the Land and Building from BT, with the transaction value amounting to Rp 415.00 billion.
- *Condition of the Proposed Purchase*

The Proposed Purchase will be performed with the conditions that have been agreed between CMSS and BT, i.e.:

 - *Should CMSS has received the funds from the results of the Proposed Capital Increase which will be obtained no later than July 2023;*
 - *The Proposed Purchase is performed by signing the Sale and Purchase Agreement, which will be made in the presence of Christina Dwi Utami., SH., MHum., MKn., Notary in West Jakarta Administrative City;*
 - *The Proposed Purchase is performed in accordance with the provisions of applicable regulations in Indonesia.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Lampiran E

Exibhit E

KJPP SRR resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Surat Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009, dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di OJK dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dari OJK No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 (penilai property dan bisnis) tanggal 4 Juni 2018, telah ditunjuk oleh manajemen Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat penawaran No. 230111.002/SRR-JK/SPN-A/CSAP/OR tanggal 11 Januari 2023 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka KJPP SRR telah melakukan penilaian atas properti milik BT yang berupa Supermarket Mitra 10 Cibubur tanah seluas 20.919 m² dan bangunan seluas 22.070 m² (selanjutnya disebut “Objek Penilaian”) sebagaimana tertuang dalam laporannya No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 tanggal 14 Maret 2023 dengan ringkasan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Pembelian adalah CMSS dan BT.

2. Objek Penilaian

Objek penilaian dalam laporan penilaian properti adalah Tanah dan Bangunan.

3. Maksud dan Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian Objek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Maksud dari penilaian Objek Penilaian adalah untuk memenuhi kebutuhan Perseroan dalam rangka kepentingan rencana pembelian Objek Penilaian.

4. Dasar Nilai

Untuk keperluan penilaian atas Objek Penilaian, standar nilai yang KJPP SRR penggunaan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar, yang berdasarkan POJK 28/2021 didefinisikan sebagai “estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan”.

KR, as registered KJPP based on the Ministry of Finance Decree No. 2.09.0059 based on Decree of Minister of Finance No. 1056/KM.1/2009 dated 20 August 2009 and listed as a capital market supporting profession of the OJK under Registered Letter of Capital Market Supporting Profession of OJK No. STTD.PPB-05/PM.2/2018 (property and business appraiser) have been assigned by the management of the Company as independent appraisers in accordance to engagement letter No. 230111.002/SRR-JK/SPN-A/CSAP/OR dated 11 January 2023 to give an opinion as independent appraisers on the market value of property of BT be in form Supermarket Mitra 10 Cibubur land covering 20.919 m² and building 22.070 m² in report No. 00165/2.0059-02/PI/10/0242/1/III/2023 dated 14 March 2023 with the following summary:

1. The Transacting Parties

The transacting parties in the Proposed Purchase are CMSS and BT.

2. Object of Appraisal and Ownership

The valuation object in the valuation report of property is Land and Building.

3. Objective and Purpose of the Valuation

The objective of the valuation of the Valuation Object is to obtain an independent opinion regarding the market value of the Valuation Object as of the effective date of valuation, as of 31 December 2022, stated in Rupiah currency.

The purpose of the valuation of the Valuation Object is to provide needs the Company for the purchase plan of the Valuation Object.

4. Basis of Value

For the purpose of the valuation of the Valuation Object, value basis which KJPP SRR use in this valuation report is the market value. Based on POJK 28/2021, market value is defined as “the estimated amount or paid for exchange an asset or liability should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion”.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

5. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 31 Desember 2022. Tanggal ini dipilih atas pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

6. Tingkat Kedalaman Investigasi

Batasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, dan analisis untuk definisi penugasan adalah sebagai berikut:

- Proses pengumpulan verifikasi dan analisis data dilakukan secara langsung pada Objek Penilaian. Bila pada Objek Penilaian dijumpai keterbatasan untuk dijangkau dan/atau diversifikasi secara keseluruhan, maka KJPP SRR menggunakan pendataan secara sampling dan wawancara dari pihak yang relevan;
- Inspeksi dapat dilakukan tanpa ada pembatasan akses ke Objek Penilaian, termasuk data yang harus disediakan oleh Pemberi tugas dan /atau pihak terkait lainnya.
- Segala sesuatu yang membatasi penugasan ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penugasan yang dilakukan.

5. Date of Valuation

The market value of the Valuation Object is estimated as of 31 December 2022. This date was chosen based on the considerations of the objective and purpose of the valuation.

6. Depth of Investigation

The limitations on conducting inspections, reviews, and analyzes for the definition of assignment above are as follows:

- *The process of collecting, verifying and analyzing data is carried out directly on the Object Valuation. If there are limitations on the Object Valuation to be reached and/or verified as a whole, then we use data collection by sampling and interviewing the relevant parties.*
- *Inspections can be carried out without any restrictions on access to the Object Valuation, including data that must be provided by the assignor and/or other related parties.*
- *Anything that limits this assignment will be recorded as a binding part of the result of the assignment.*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

7. Asumsi-Asumsi dan Kondisi Pembatas

KJPP SRR tegaskan bahwa dalam penilaian ini KJPP SRR tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018.

Dalam penilaian ini KJPP SRR berasumsi bahwa:

- Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Objek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- Objek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- Objek Penilaian merupakan satu kesatuan usaha yang dikelola oleh manajemen yang kompeten.
- Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

KJPP SRR tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab KJPP SRR kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Objek Penilaian.

KJPP SRR tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Objek Penilaian yang KJPP SRR nilai serta nilai yang KJPP SRR laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

7. Limiting Conditions And Major Assumptions

In accordance with Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII Tahun 2018, in this valuation KJPP SRR does not consider the expenses and taxes which will occur due to the sale and/or purchase of the Valuation Object.

In this valuation KJPP SRR assumes that:

- *The value stated in this report and any other values which constitute parts of the Valuation Object are only valid in accordance with the objective and purpose of this valuation. The values stated in this report cannot be used for other valuation purposes to avoid misinterpretation.*
- *The Valuation Object is covered with ownership documents which are legally valid, transferable, and free of any encumbrances, claims, or any limitation other than those stated in this report.*
- *The Valuation Object valued in this valuation constitutes a whole business entity managed by competent management..*
- *Other limitation, conditions, comments, and details are written in this report.*

KJPP SRR did not investigate, and KJPP SRR assumes no responsibility for matters of a legal nature affecting the Valuation Object or the title thereto.

KJPP SRR has no present or contemplated future interest in the Valuation Object and neither the employment to make the appraisal, nor the compensation for it, is contingent upon the appraised value of the Valuation Object.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

8. Pendekatan Penilaian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- Pendekatan Pendapatan

Dalam melakukan penilaian Objek Penilaian yang berupa properti yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan namun relatif sederhana, metode penilaian yang digunakan adalah metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Objek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan (*potential gross income*/PGI) yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Objek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

Untuk melaksanakan penilaian dengan metode GIM, KJPP SRR memperhatikan penjualan dan sewa properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik, lokasi, dan karakteristik investasi, bila ada, pencatatan-pencatatan, wawancara -wawancara dengan orang-orang atau pejabat-pejabat dan pemilik-pemilik properti lainnya yang mengetahui benar mengenai nilai-nilai properti dan harga sewa di daerah itu serta penawaran yang sebanding. Data tersebut kemudian dianalisa untuk memperoleh GIM dari Objek Penilaian.

Untuk mendapatkan indikasi nilai pasar Objek Penilaian, GIM yang telah diperoleh tersebut dikalikan dengan PGI atau pendapatan kotor tahunan Objek Penilaian.

- Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan nilai Objek Penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

8. Valuation Approach

Approaches applied in this valuation are as follows:

- *Income Approach*

In the valuation of the Valuation Object in the form of property that has the potential to generate income but is relatively simple, the valuation method used is the Gross Income Multiplier method.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Valuation Object is generated from the conversion of potential gross annual income (PGI) that reflects and represents the future annual income of the Valuation Object with a certain constant commonly referred to as GIM.

For conducting the valuation used the GIM method, KJPP SRR considers sales and leases of comparable and similar properties that have similar characteristics in terms of physical, location, and investment characteristics, if any, records, interviews with persons or officials and other property owners who are familiar with property values and rents in the area and comparable offers. The data is then analyzed to obtain the GIM of the Valuation Object.

To obtain an indication of the market value of the Valuation Object, the GIM that has been obtained is multiplied by the PGI or annual gross income of the Valuation Object.

- *Cost Approach*

The cost approach is a valuation approach to obtain an indication of the value of the Valuation Object based on the cost of reproduction new or cost of replacement new cut-off date after deducting depreciation.



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Objek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya, dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari Objek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan.

- Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (frontage), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (accessibility), serta lain- lain bila ada.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian ini dengan mempertimbangkan bahwa pada saat penilaian dilakukan diperoleh data pembanding properti yang sebanding dan sejenis yang dapat digunakan dalam proses penilaian Objek Penilaian yang berupa tanah.

Pendekatan-pendekatan dan metode-metode tersebut di atas KJPP SRR aplikasikan dengan memperhatikan karakteristik aset-aset yang menjadi bagian-bagian dari Objek Penilaian sebagai berikut:

- Penilaian atas Objek Penilaian dilakukan dengan menggunakan pendekatan pendapatan dengan metode GIM dan pendekatan biaya.

Cost of reproduction new/cost of replacement new are calculated by considering the costs incurred for the procurement of a property including planning and supervision costs, unit or material procurement costs, foundation costs, construction or installation costs, including all standard expenses related to transportation, insurance, import duties, taxes, and interest costs during the construction period, but excluding costs due to time delays and overtime costs.

Cost approach is used in valuation of the Valuation Object in the form of buildings and other land improvement considering the cost of reproduction/replacement new and depreciation of the Valuation Object in the form of buildings and other land improvement can be estimated and at the time of site inspection.

- Market Approach

The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on properties that are comparable and similar to the Valuation Object which is based on a comparison and adjustment process.

The market approach is carried out by taking into account and considering data on sales and/or data on property offers that are comparable and similar and have similar physical characteristics such as location, area and shape of land, frontage, nature of ownership/type of certificate, topography, condition of land surface, and accessibility, and other if any.

The market approach is applied in this valuation considering that there are sufficient amount of listings and offerings of comparable assets which in our opinion are appropriate to be used in the process of land valuation.

KJPP SRR apply the approaches and methods mentioned above by taking into account the characteristics of the assets that are components of the Valuation Object as follows:

- *The valuation of the Valuation Object is carried out using income approach with GIM method and cost approach*



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

Dalam penilaian menggunakan metode GIM, indikasi nilai pasar Objek Penilaian dihasilkan dari konversi pendapatan kotor tahunan PGI yang mencerminkan dan mewakili pendapatan tahunan Objek Penilaian di masa yang akan datang dengan konstanta tertentu yang biasa disebut dengan GIM.

In the valuation used the GIM method, an indication of the market value of the Valuation Object is generated from the conversion of PGI that reflects and represents future annual income of the Valuation Object with a certain constant commonly referred as GIM.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian Objek Penilaian yang berupa bangunan dan sarana pelengkap lainnya dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/biaya pengganti baru dan penyusutan dari bangunan dan sarana sarana pelengkap lainnya dapat diperkirakan. Khusus untuk penilaian tanah, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan data pasar. Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Objek Penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

The cost approach is used in the valuation of the Valuation Object in the form of buildings and other land improvements by considering that the cost of reproduction new/cost of replacement new and depreciation of buildings and other land improvements can be estimated. Especially for land valuation, the approach used is the market data approach. The market approach is a valuation approach that uses transaction or offering data on comparable and similar properties to the valuation object based on a comparison and adjustment process.

Mengingat bahwa Objek Penilaian dinilai dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, selanjutnya indikasi nilai yang diperoleh dari tiap-tiap pendekatan tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan tertimbang untuk memperoleh kesimpulan nilai sebagai kesatuan unit operasional.

Given that the Valuation Object is valued using 2 (two) approaches, then the indication of the value obtained from each of these approaches is reconciled by carrying out a weighting to obtain a conclusion on the value of the Valuation Object as an operational unit.

KJPP SRR telah memeriksa sendiri Objek Penilaian, menyelidiki kondisi pasar setempat, dan memberi perhatian atas:

KJPP SRR has personally inspected the Valuation Object, investigated the local market condition, and given consideration to the:

Biaya pengganti baru dari bangunan dan sarana pelengkap lainnya berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian.

Cost of replacement new of buildings and other land improvements in accordance with the present market price/cost at the date of valuation.

Jumlah depresiasi yang meliputi:

Depreciation was considered for:

- Penyusutan fisik

- *Physical Deterioration*

Aus karena pemakaian, lapuk, kering, retak-retak, dan kerusakan struktural dengan memperhatikan umur dan kondisi fisik yang terlihat;

Wear and tear, decay, dryrot, cracks, encrustation of structural defects; consideration given to age and observed physical condition;



This report is originally issued in Bahasa Indonesia

- Keusangan Fungsional atau Teknis

Perencanaan yang kurang/tidak memadai, ketidakmampuan atau kelebihan kemampuan karena besarnya, macam, umur dan sebagainya;

- Keusangan Ekonomis atau Eksternal

Disebabkan karena perubahan dari luar terhadap properti, seperti infiltrasi lingkungan oleh masyarakat atau penggunaan properti yang tidak harmonis, perundang-undangan, dan sebagainya.

9. Kesimpulan Penilaian

Berdasarkan hasil analisis atas seluruh data dan informasi yang telah KJPP SRR terima dan dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan yang mempengaruhi penilaian, maka menurut KJPP SRR, nilai pasar Objek Penilaian pada tanggal 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp 420,38 miliar.

- *Functional Obsolescence*

Poor plan, functional inadequacy or over adequacy due to size, style, age or otherwise;

- *External Obsolescence*

Caused by external changes on the property such as neighborhood infiltration of inharmonious people or property uses, legislation and the like.

9. *The Valuation Conclusion*

Based on the analysis of all data and information that KJPP SRR has received and by considering all relevant factors affecting the valuation, therefore in KJPP SRR's opinion, the market value of the Valuation Object as of 31 December 2022 was Rp 420.38 billion.