



LandX

# DHP1

PT. Bangun Bisnis Bersama



BERIZIN & DIAWASI OLEH



# DISCLAIMER

PT Numex Teknologi Indonesia (“LandX” atau “Penyelenggara”) bertindak sebagai layanan urun dana bersama, dengan mempertemukan Pemilik Dana (“Pemodal”) dan pihak pemilik usaha (“Penerbit”). Pada layanan urun dana ini, timbulnya hubungan perdata terjadi apabila Pemodal sepakat untuk membeli saham yang ditawarkan oleh Penerbit, sehingga segala risiko yang timbul dari hubungan tersebut akan menjadi tanggung jawab masing-masing pihak.

Investasi saham merupakan aktivitas beresiko tinggi. Harap menggunakan pertimbangan ekstra dalam membuat keputusan untuk membeli saham. LandX tidak memaksa Pemodal untuk membeli saham sebagai investasi. Semua keputusan pembelian merupakan keputusan independen oleh pengguna.

Risiko yang timbul dari hak sebagai Pemodal untuk menerima dividen dari Penerbit merupakan risiko yang wajib ditanggung oleh Pemodal sesuai kebijakan dividen Penerbit. Lebih lanjut, LandX TIDAK BERTANGGUNG JAWAB terhadap risiko kerugian dan gugatan hukum serta segala bentuk risiko lain yang timbul, baik sekarang maupun dikemudian hari, atas segala kesepakatan dan keputusan jual beli saham yang telah disepakati antara sesama Pemodal dan antara Pemodal dengan Penerbit. Otoritas Jasa Keuangan bertindak sebagai regulator dan pemberi izin, bukan sebagai penjamin investasi.

Semua data yang tersaji didalam prospektus ini diperoleh dari Penerbit dan data sekunder faktual penunjang. Keputusan pembelian saham, sepenuhnya merupakan hak dan tanggung jawab Pemodal (investor). Dengan membeli saham di LandX berarti Anda sudah menyetujui seluruh syarat dan ketentuan serta memahami semua risiko investasi termasuk resiko kehilangan sebagian atau seluruh modal.

Pemodal wajib mempelajari bisnis model dan seluruh potensi risiko dalam rangka pendanaan langsung melalui Platform LandX. Oleh karenanya bagi Pemodal yang belum memiliki pengetahuan atau berpengalaman pada investasi pasar saham, disarankan untuk terlebih dahulu mengerti proses bisnis dari layanan urunan dana.



01

# HIGHLIGHT INDUSTRI

# Melbourne No. 1 Hot Pot

## hadir di Indonesia!

Dragon Hot Pot adalah restoran dibawah naungan Yamatoten Abura Soba Group nomor satu asal Melbourne yang kini melebarkan sayapnya ke Indonesia.

Dragon Hot Pot didirikan pada tahun 2017 di Melbourne, Australia. Hot pot ini terkenal di kalangan wisatawan mancanegara dengan ciri khas pilihan 120 bahan hot pot dan kuah kaldu. Dragon Hot Pot mencari berbagai resep khususnya kaldu yang berusia seabad. Dengan menggunakan sumsum tulang dan memasaknya lebih dari 12 jam, tidak lupa ditambahkan lebih dari 20 bumbu ramuan tradisional dari negeri Cina untuk menghasilkan kaldu yang harum dan tekstur yang kental keemasan yang unik.

Kuah kaldu yang hadir di Dragon Hot Pot ini memiliki 2 pilihan yaitu kuah Ma La Tang dan kuah Collagen Bone Both. Kuah ma la tang dimasak dengan lebih dari 24 macam tumbuhan liar dari Sichuan, Cina, dan mengikuti resep asli Sichuan yang berusia seabad. Sedangkan Collagen Bone Both terbuat dari kualitas tertinggi dari sumsum tulang segar dan dimasak lebih dari 12 jam untuk menghasilkan kaldu dengan kualitas terbaik. Selain menyediakan hot pot dengan kuah kaldu, Dragon Hot Pot juga menyediakan hot pot tidak memakai kuah kaldu melainkan dengan bumbu kering yaitu Ma La Ban dengan campuran saus spesial, chili oil dari Sichuan, peppercorn oil, dan black vinegar.

Dragon Hot Pot memiliki 4 restoran di Jakarta dan 1 restoran di Bandung. Outlet di Jakarta terletak di Grand Indonesia, Lippo Mall Puri, Lippo Mall Kemang, dan Kelapa Gading. Lalu untuk outlet di Bandung terletak di Paskal Hyper Square. Saat ini Dragon Hot Pot fokus untuk melebarkan outlet sampai ke seluruh kota di Indonesia, terutama kota - kota besar. Pada bulan Mei 2021 Dragon Hot Pot akan membuka cabang di kota Semarang yang terletak di Jalan Majapahit.



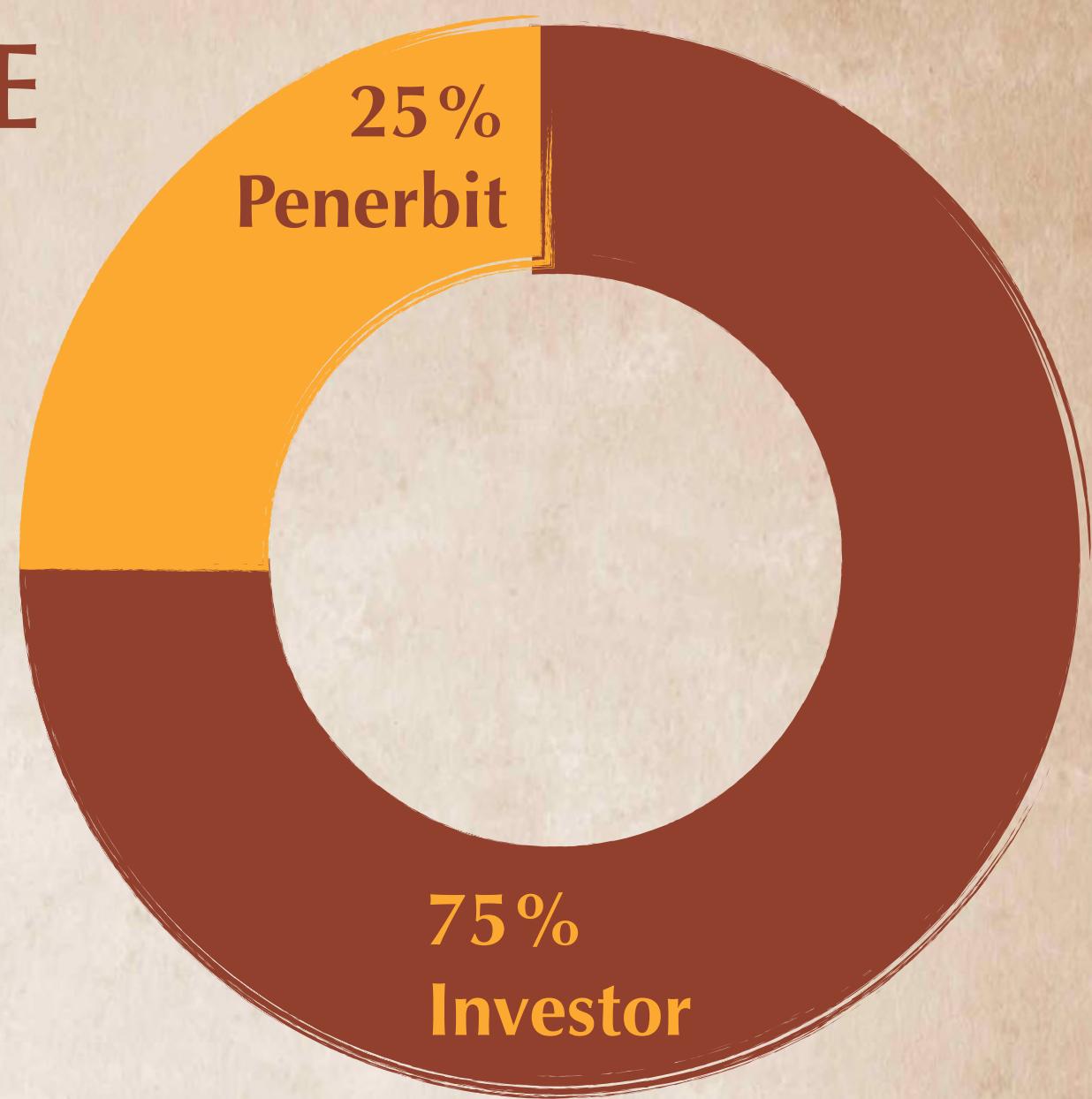
Pada masa era pandemi virus COVID-19 ini, Dragon Hot Pot pun terus melakukan inovasi agar penikmat hot pot dapat terus merasakan kenikmatan makanannya dimana dan kapan saja dengan menghadirkan menu set pre-cook atau lebih dikenal dengan frozen food. Foodies dapat menikmati dengan sangat mudah yaitu dengan cara merebus kuah kaldu sampai mendidih lalu masukkan sayur, daging, dan menu pendamping lainnya ke dalam kuah yang mendidih, diamkan 3 - 5 menit lalu foodies dapat langsung menyantap makanannya.

Selain menyediakan jasa pesan antar melalui call center, Dragon Hot Pot juga bekerja sama dengan pihak ketiga yaitu GoFood, Grab Food, Tokopedia, dan Shopee untuk memudahkan foodies dalam pemesanan makanan pre-cook dari Dragon Hot Pot.

Untuk mencapai tujuan yaitu melebarkan restoran ke seluruh kota besar di Indonesia, maka Dragon Hot Pot akan membuka 2 cabang berikutnya yang berlokasi di Central Park dan Pantai Indah Kapuk.



# MEKANISME SAHAM



Tipe  
**Restoran**

Nama Bisnis  
**PT Bangun Bisnis Bersama**

Kode  
**DHP1**

Jumlah Pendanaan  
**Rp 10.000.000.000**

Estimasi Dividen  
**20 - 30 %**

Harga Penawaran per Lot  
**1 Juta**

Fee Administrasi  
**Rp 0**

Distribusi Dividen  
**Per 6 Bulan**  
**Untuk Tahun Pertama, selanjutnya dibagikan per 3 Bulan**

\* Disclaimer: kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, dividen dan periode dividen aktual akan tetap mengacu pada kinerja penerbit dan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Estimasi dividen belum termasuk potensi capital gain dari kenaikan harga saham.

\*\* Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).

# LOKASI 1



## Pantai Indah Kapuk

Jalan Ruko Golf Island E No.170 & 172

(Beach Theme Park), Pantai Indah

Kapuk, Kota Jakarta Utara, Daerah

Khusus Ibukota Jakarta 14460

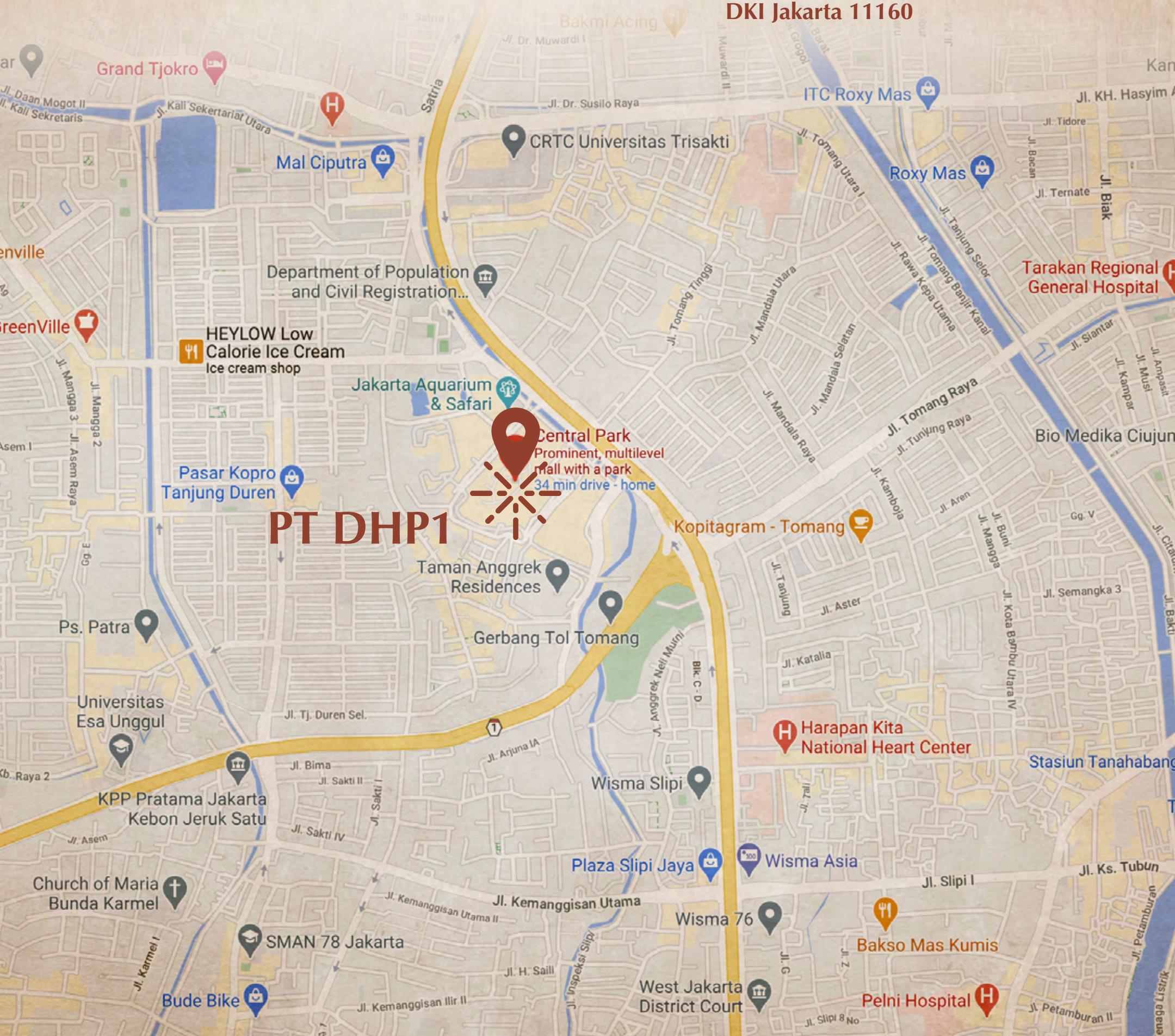


# LOKASI 2



# Central Park Mall

Jl. Kb. Jeruk I, RT.6/RW.2, Maphar,  
Kec. Taman Sari, Kota Jakarta Barat,  
DKI Jakarta 11160



# PROFIL DIREKTUR



**IAN HENDARTO**  
Direktur

IG: @I.A.N.HENDARTO

Lahir di Jakarta pada tahun 1970, memiliki keluarga yang berbahagia dengan dua orang putra dan satu orang putri dari seorang istri. Memulai usaha dibidang makanan dan minuman sejak tahun 2010 dengan produk makanan ringan yang dijual secara online. Dengan pengalaman tersebut, saat ini memiliki merek diantaranya berbasis penjualan online serta memiliki 15 gerai restoran dari tiga merek berbeda.

Memiliki semangat untuk dapat menularkan pengalaman kepada siapa saja yang ingin memulai usaha dari kecil hingga mencapai keberhasilan. Selalu belajar untuk rendah hati dan selalu memegang prinsip uji dalam menjalani kehidupan serta menjalani usaha dengan integritas yang tinggi.

Dari tahun 2010 sampai saat ini, Ian Hendarto fokus dalam mengelola bisnis Food & Beverage dengan merk Pannacotta Etc, Yamatoten Abura Soba, dan Dragon Hot Pot.

# PROFIL KOMISARIS

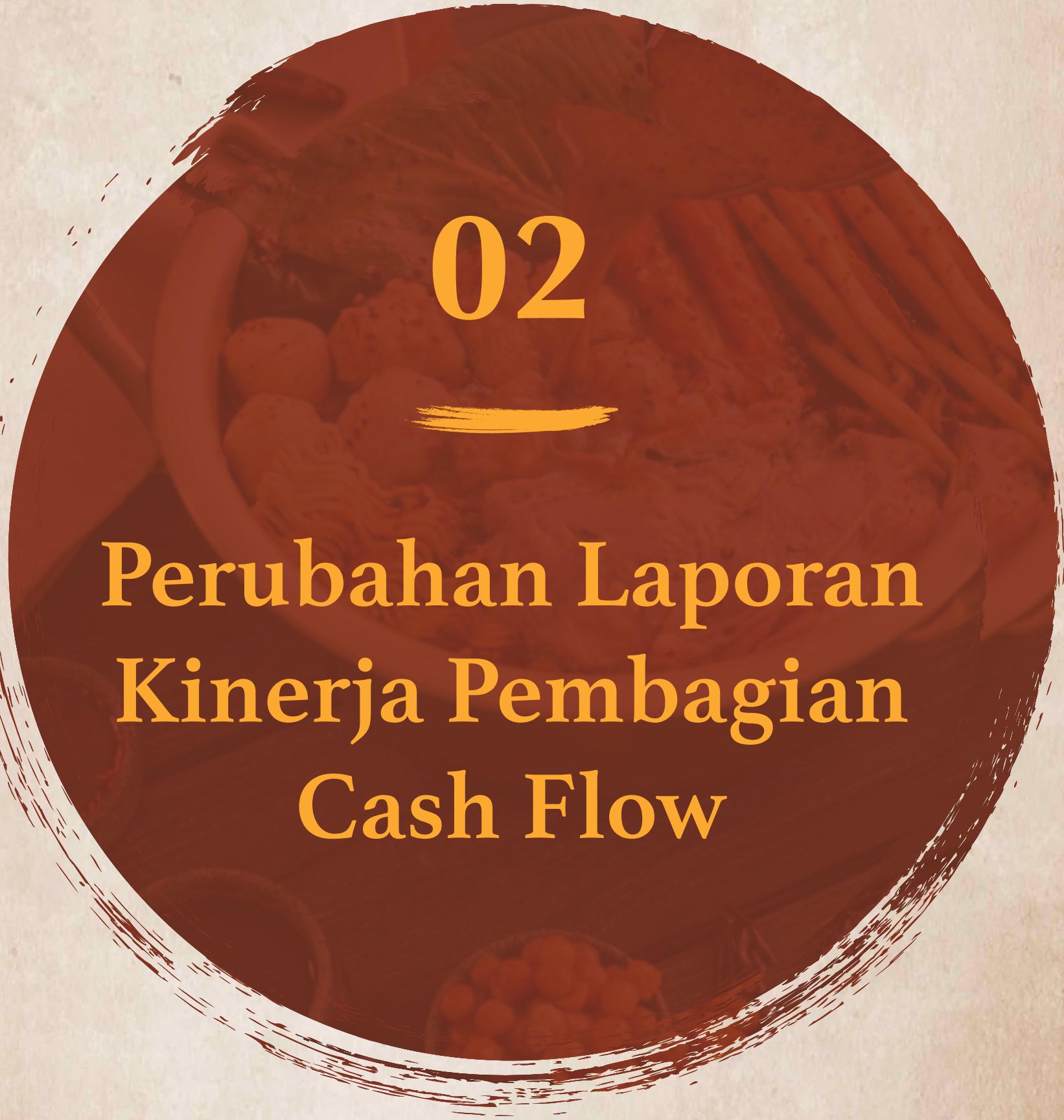


**Ruth Ludwina Rebecca Tumewu (Becky Tumewu)**  
Komisaris

IG: @becktum

Ruth Ludwina Rebecca Tumewu atau lebih akrab disapa Becky Tumewu merupakan sosok yang sudah tidak asing di telinga masyarakat Indonesia. Dia dikenal luas sebagai penyiar radio, penyanyi, sekaligus presenter kenamaan Tanah Air.

Becky memiliki lebih dari dua dekade pengalaman dalam dunia komunikasi, terutama sebagai presenter TV dan MC. Berkat pengalaman panjang tersebut, dia dipercaya sebagai fasilitator dalam berbagai program seperti pengembangan citra merek hingga pemahaman mengenai body language. Becky Tumewu saat ini juga bertindak sebagai Direktur di beberapa perusahaan makanan dan minuman, seperti Pannacotta Etc, Yamatoten Abura Soba, Dragon Hot Pot, serta sebagai fasilitator dan salah satu pendiri TALKinc.



02

## Perubahan Laporan Kinerja Pembagian Cash Flow

Sesuai keputusan manajemen, laporan akan diberikan kepada pemodal setiap 6 bulan.

PT. Bangun Bisnis Bersama akan melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara dan akan di distribusikan melalui email resmi LandX.

Dividen akan dibagikan kepada pemodal per 6 bulan\* setelah penerbit melampirkan laporan keuangan kepada penyelenggara.

\* Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).

## Jual Beli Saham

Kepemilikan pemodal dapat diperjual-belikan melalui Secondary Market yang akan hadir di Aplikasi LandX.

Sesuai dengan POJK NOMOR 37/POJK.04/2018, Secondary Market akan di tawarkan kepada pemodal minimal 1 tahun setelah terdaftar di Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).

\* Disclaimer: kinerja masa lalu bukan merupakan indikasi kinerja masa depan. Estimasi dividen adalah ilustrasi berdasarkan proyeksi konservatif, dividen dan periode dividen aktual akan tetap mengacu pada kinerja penerbit dan persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Estimasi dividen belum termasuk potensi capital gain dari kenaikan harga saham.

\*\* Perkiraan periode dividen dibagikan. Keputusan pembayaran aktual akan ditentukan melalui persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT).

# TIMELINE PEMBANGUNAN

2021



Memulai proses urun dana pada platform LandX

Estimasi proses urun dana selesai pada platform LandX

Proses pembangunan (estimasi 45 hari kerja, tidak terhitung libur nasional)

Restoran beroperasi di Central Park Mall

Restoran beroperasi di Pantai Indah Kapuk

2022

# PROYEKSI

## LAPORAN KEUANGAN

<b>INCOME</b>		<b>CENTRAL PARK MALL</b>	<b>PANTAI INDAH KAPUK</b>
Food Sales	30	Days	810,000,000
Beverage Sales	30	Days	90,000,000
<b>TOTAL INCOME</b>			<b>900,000,000</b>
<b>COST OF GOODS SOLD</b>			
Food Cost	26.00%		234,000,000
Beverage Cost	2.00%		18,000,000
Supporting product Cost	2.00%		18,000,000
Other Cost	5.00%		45,000,000
<b>TOTAL COGS</b>	<b>35.00%</b>		<b>315,000,000</b>
<b>GROSS PROFIT</b>			<b>585,000,000</b>
<b>OPERATIONAL COST</b>			
Staff Salary	10.00%	LS	90,000,000
Electricity Cost	1.80%		16,200,000
Water & Gas	1.50%		13,500,000
Telephone & Internet	0.25%		2,250,000
Rental	150	m2	75,000,000
Service Charge	150	m2	24,000,000
Management Fee	5.00%		45,000,000
Royalty	5.00%		45,000,000
Other Expenses	6%		54,000,000
<b>MARKETING COST</b>	<b>0.25%</b>		<b>2,250,000</b>
<b>FINANCE COST</b>	<b>1.80%</b>		<b>16,200,000</b>
<b>TOTAL OPERATIONAL COST</b>			<b>383,400,000</b>
<b>PROFIT BEFORE TAX &amp; DEPRECIATION</b>		<b>201,600,000</b>	<b>250,600,000</b>
<b>DEPRECIATION &amp; AMORTISATION</b>			
Franchise Fee		0	0
Machinery & Equipment		18,916,667	18,916,667
Inventory		3,666,667	3,666,667
Pre-Operational Cost Amortisation		5,000,000	5,000,000
Building Renovation Amortisation		19,916,667	19,916,667
<b>TOTAL DEPRECIATION &amp; AMORTISATION</b>		<b>47,500,000</b>	<b>47,500,000</b>
<b>PROFIT BEFORE TAX</b>		<b>154,100,000</b>	<b>203,100,000</b>

# PENGGUNAAN DANA

<b>Capex DHP (Excluding Rental)</b>	<b>Central Park Mall</b>	<b>Pantai Indah Kapuk</b>
<b>BIAYA INVESTASI OUTLET</b>		
Sewa/DP Sewa	1,260,000,000	1,650,000,000
Renovasi Ruko		100,000,000
DESIGN FEE	25,000,000	25,000,000
FRANCHISE FEE		
PERMITS	20,000,000	20,000,000
Security Deposit	400,000,000	75,000,000
<b>FIT OUT</b>		
Civil & Interior	1,287,000,000	1,200,000,000
Machinery & Equipment	450,000,000	450,000,000
Air Conditioner		60,000,000
Furniture	65,000,000	65,000,000
Kitchen Equipment	450,000,000	450,000,000
Smallware	150,000,000	150,000,000
CCTV, Sound System & Water Filter	150,000,000	150,000,000
Tambah Daya Listrik		25,000,000
Promotion	50,000,000	50,000,000
Pre Operational Capital	300,000,000	300,000,000
Biaya Legalitas dan Administrasi	275,000,000	275,000,000
Operasional & Cadangan Kas	36,500,000	36,500,000
<b>TOTAL</b>	<b>4,918,500,000</b>	<b>5,081,500,000</b>



03

## Risiko & Mitigasi

## **Risiko Strategi**

Risiko strategi diakibatkan kurang matangnya strategi pemilik usaha dalam menjalankan bisnisnya. Risiko strategi umumnya dihadapi oleh semua pemilik usaha pada saat ini. Risiko strategi jenis ini dihadapi saat sedang dalam masa mengembangkan produk dan bisnis mereka.

Pengalaman dalam mengelola restoran sejak tahun 2010, sehingga manajemen dapat menentukan sasaran dan strategi yang tepat, selain itu manajemen selalu melakukan inovasi untuk mengikuti perkembangan bisnis di lingkungan sekitar dan meminta feedback dari customer.

## **Risiko Operasional**

Risiko operasional terjadi dalam kegiatan sehari-hari dalam perusahaan. risiko mengarah kepada kegagalan yang tidak diharapkan, namun bersifat teknis. meski bersifat teknis dan dapat ditangani, namun risiko ini juga bisa merusak reputasi perusahaan. Makanan yang tidak terjual habis, peralatan masak yang tidak memadai, karyawan yang tidak kompeten.

Bahan dasar hot pot adalah bahan-bahan makanan yang tergolong cukup tahan lama sehingga persediaan produk tidak terbuang dikarenakan tidak terjual habis. Selain itu, persediaan bahan makanan diatur agar dalam satu lemari penyimpanan tidak terlalu banyak persediaannya.

Ketika membuka cabang restoran seringkali ada di beberapa cabang ramai, namun di cabang lainnya kurang ramai, maka dari itu untuk mengurangi resiko tersebut, PT Bangun Bisnis Bersama memiliki 2 cabang sekaligus, sehingga ketika salah satu cabang kurang ramai, biaya operasional masih bisa dibantu dari cabang yang lainnya.

Pada masa pandemi restoran Dragon Hot Pot bisa profit, ada potensi bisa lebih ramai ketika kondisi kembali normal.

## **Risiko Kepatuhan**

Risiko kepatuhan terjadi karena adanya ketidakpatuhan terhadap regulasi atau hukum yang diterapkan pemerintah, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Risiko kepatuhan tidak berdampak terlalu besar seperti risiko lainnya. Namun, setiap terjadinya pelanggaran risiko kepatuhan pelaku bisnis harus membayar denda atas hal tersebut. Sebagai contoh, pada masa pandemi ini pemerintah memberlakukan PSBB yang menganjurkan untuk restoran dan sejenisnya tutup maksimal pada jam 21.00, apabila terjadinya pelanggaran maka usaha akan dikenakan sanksi.

Manajemen Dragon Hot Pot selalu memperbarui dan mempelajari peraturan atau regulasi dari pemerintah daerah setempat, sehingga apabila timbul peraturan pemerintah terbaru maka manajemen akan menyesuaikan peraturan pada operasional Dragon Hot Pot.

## **Risiko Finansial**

Risiko finansial berkaitan dengan biaya-biaya yang tidak terduga yang menyebabkan kerugian pada penghasilan. Risiko ini khusus terjadi pada arus kas (cash flow) dari perputaran bisnis yang sedang dijalankan dan menyebabkan kerugian financial.

Untuk mengurangi risiko finansial, manajemen sudah memetakan pos-pos biaya yang akan timbul beserta dana cadangan.

Dari sisi operasional harian, manajemen Dragon Hot Pot menggunakan sistem pencatatan transaksi harian menggunakan Quinos Pos, sedangkan untuk pembayaran belanja, manajemen Dragon Hot Pot sudah menggunakan pembayaran pihak ketiga antara lain GoPay, ShopeePay, dan Ovo. Manajemen menyarankan pelanggan untuk membayar menggunakan pembayaran elektronik dibandingkan dengan pembayaran menggunakan uang tunai.

## **Risiko Reputasional**

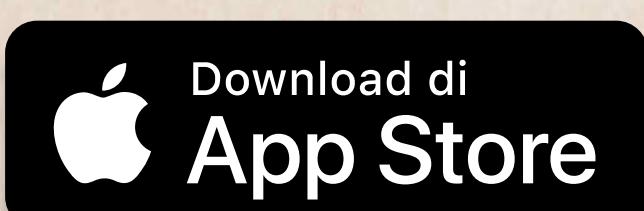
Risiko reputasional berkaitan dengan nama baik atau citra pada bisnis Dragon Hot Pot. Saat nama baik bisnis mengalami kehancuran, maka otomatis berpengaruh terhadap jalannya bisnis Dragon Hot Pot yang menyebabkan kerugian dan ketidakpercayaan konsumen terhadap Dragon Hot Pot. Dampaknya bisa menjadi besar dalam waktu yang singkat apabila tidak adanya pengertian dari manajemen pengelola.

Untuk mengurangi risiko reputasi, manajemen selalu mencari isu-isu yang sekiranya akan berdampak terhadap Dragon Hot Pot sehingga dapat di minimalisir dengan cara preventive action sesuai dengan isu yang akan terjadi.



KINI MEMILIKI  
BISNIS & PROPERTI  
JADI JAUH LEBIH MUDAH

UNDUH APLIKASI LANDX  
SEKARANG!



KUNJUNGI KAMI DI

🌐 [LANDX.ID](http://LANDX.ID)

FOLLOW & LIKE

Instagram [@LANDX.ID](https://www.instagram.com/LANDX.ID)

BERIZIN & DIAWASI OLEH

