

# PEMBERITAHUAN KEPADA PEMEGANG SAHAM TENTANG RENCANA TRANSAKSI PENYERTAAN SAHAM KESUATU PERUSAHAAN REALESTAT & PINJAMAN PEMEGANG SAHAM UNTUK SEBAGIAN PENDANAANNYA



PT Fortune Mate Indonesia Tbk

## **Kegiatan Usaha**

Pembangunan real estat

## **Kantor Pusat**

Gedung Gozco Lantai 3,

Jalan Raya Darmo 54-56 Surabaya 60265, Indonesia

Telepon : 62-31-5612818 (hunting)

Faksimili : 62-31-5620968

E-mail : [corsec@fmiindo.com](mailto:corsec@fmiindo.com)

Web : [www.fmiindo.com](http://www.fmiindo.com)

## **Pendahuluan**

PT. Fortune Mate Indonesia Tbk ("Perseroan") didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Asing No. 1 tahun 1967 berdasar akta notaris No. 44, tanggal 24 Juni 1989 dari Rika You Soo Shin, S.H., Notaris di Surabaya. Akta pendirian ini telah disahkan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-9241.HT.01.01 TH. 94, tanggal 16 Juni 1994 dan telah diumumkan dalam Berita Negara No. 82 Tambahan No. 7947 pada tanggal 14 Oktober 1994. Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta Notaris Wachid Hasyim, S.H., No. 183, tanggal 20 Oktober 2015 dan telah mendapat pengesahan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0975419 Tahun 2015, tanggal 28 Oktober 2015.

Berdasar pasal 3 Anggaran Dasar Entitas, ruang lingkup kegiatan Entitas meliputi usaha pembangunan, manufaktur, perdagangan dan jasa. Saat ini kegiatan utama Entitas adalah pembangunan real estat .

Perseroan mempunyai Rencana Transaksi untuk penyertaan 18% (delapan belas persen) saham ke PT Mitrakarya Multiguna ("PT.MM"), perseroan terbatas yang bergerak dibidang usaha pembangunan real estat yang berkedudukan di Surabaya. Pendanaan direncanakan sebagian dari kas dan sisanya dari pinjaman ke Pemegang Saham Perseroan yaitu Royal Investment Holding Company Ltd ("Royal") dan First Property Investment (Asia) Company ("First").

Transaksi penyertaan modal ke PT.MM merupakan transaksi material seperti dimaksud Peraturan nomor IX.E.2 Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama tanggal 28 Nopember 2011 ("Peraturan IX.E.2"). Transaksi penyertaan modal ke MM bukan merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud Peraturan nomor IX.E.1 Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, tanggal 25 Nopember 2009 ("Peraturan IX.E.1"). Sedang Transaksi pinjaman merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud Peraturan IX.E.1 karena direalisasikan dengan para pihak afiliasi Perseroan yaitu Royal dan First, tetapi bukan merupakan transaksi benturan kepentingan seperti dimaksud Peraturan IX.E.1, karena tidak merugikan Perseroan, bahkan memberikan manfaat dan pada akhirnya keuntungan bagi Perseroan.

Memenuhi Peraturan IX.E.2, maka Rencana Transaksi akan dilaksanakan setelah Perseroan mendapatkan persetujuan pemegang saham melalui penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa ("RUPS") yang akan diselenggarakan pada :

Hari / Tanggal : Kamis / 31 Maret 2016  
 Waktu : 14:00 WIBB  
 Tempat : Gedung Gozco Lantai 5  
 Jl.Raya Darmo No. 54-56 Surabaya  
 Agenda : 1. Persetujuan Penyertaan saham ke PT.MM  
 2. Persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan menyesuaikan POJK Nomor : 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris

Keterbukaan informasi mengenai Rencana Transaksi, sekaligus juga memenuhi Peraturan IX.E.2, yaitu sebagai berikut :

## 1) Uraian Transaksi

### a) Penyertaan saham ke PT.MM

#### (1) Obyek Transaksi

Rencana penyertaan saham ke PT.MM merupakan bagian dari Nota Kesepahaman tanggal 18 Februari 2016 ("MOU") yang telah ditandatangani Perseroan dengan pemegang saham PT.MM yaitu PT.Duta Pertiwi Tbk ("PT.DP") dan PT.Saranapapan Ekasejati, keduanya perseroan terbatas berkedudukan di Jakarta Utara, dan keduanya tidak ada hubungan afiliasi dengan Perseroan.

Sesuai MOU, PT.MM akan menerbitkan saham baru yang akan disetor oleh PT.DP untuk sebanyak 1.496.692 saham dengan total setoran senilai Rp.748.346 juta rupiah, dan oleh Perseroan untuk sebanyak 527.990 saham dengan total setoran senilai Rp.263.995 juta rupiah.

Permodalan PT.MM sebelum Transaksi berdasar akta nomor : 85 Notaris Ardi Kristiar, SH, MBA, pengganti Notaris Yulia, SH di Jakarta Selatan tanggal 16 Oktober 2015 pengesahan kehakiman nomor AHU-3567651.AH.01.11.TAHUN 2015 Tanggal 19 Oktober 2015, dan sesudah Transaksi adalah sebagai berikut :

Pemegang saham	Sebelum Transaksi			Sesudah Transaksi		
	Saham	Nominal (Rp'Jt)	Prosen	Saham	Nominal (Rp'Jt)	Prosen
PT.Duta Pertiwi Tbk	908.599	454.299,50	100,00%	2.405.291	1.202.645,50	82,00%
PT.Sarana Papan Ekasejati	1	0,50	0,00%	1	0,50	0,00%
PT.Fortune Mate Indonesia Tbk	-	-	-	527.990	263.995,00	18,00%
	908.600	454.300,00	100,00%	2.933.282	1.466.641,00	100,00%

Dari setoran modal, PT.MM akan mengakuisisi lahan sekitar 119 Ha. Dengan tambahan lahan ini, landbank PT.MM akan menjadi sekitar 428 Ha yang berpotensi membentuk satu kawasan pemukiman dan komersial berlokasi di kecamatan Pakal dan kecamatan Benowo, Kota Surabaya (barat), Propinsi Jawa Timur. Setoran modal juga dimaksudkan untuk memberikan modal kerja awal bagi PT.MM. Pendanaan selanjutnya diupayakan dari eksternal.

Setoran modal dijadualkan segera setelah Perseroan memperoleh persetujuan Pemegang saham.

## (2) Nilai Transaksi Penyertaan ke PT.MM

Penyertaan ke PT.MM akan direalisasi berdasar nilai nominal saham sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per saham, atau dengan total nilai penyertaan sebesar Rp.263.995.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah).

Sesuai Nota Kesepahaman antara Perseroan dengan para Pemegang saham PT.MM yang telah Perseroan sampaikan, PT.MM akan menerbitkan saham baru dalam tiga tahap yang akan disetor oleh PT.Duta Pertiwi Tbk dan Perseroan dalam jumlah dan nominal saham sebagai berikut:

Disetor Oleh	Tahap ke 1		Tahap ke 2		Tahap ke 3		Total	
	Saham	Nominal (Rp/Jt)	Saham	Nominal (Rp/Jt)	Saham	Nominal (Rp/Jt)	Saham	Nominal (Rp/Jt)
a. PT.Duta Pertiwi Tbk	1.004.692	502.346	205.000	102.500	287.000	143.500	1.496.692	748.346
c. PT.Fortune Mate Indonesia Tbk	419.990	209.995	45.000	22.500	63.000	31.500	527.990	263.995
	1.424.682	712.341	250.000	125.000	350.000	175.000	2.024.682	1.012.341

Penyertaan modal ke PT.MM tahap ke 1 dijadualkan direalisasi segera setelah Perseroan mendapatkan persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang akan diselenggarakan hari Kamis tanggal 31 Maret 2016. Penyertaan modal ke PT.MM tahap ke 2 dijadualkan terealisasi paling lambat 30 (tiga puluh hari) setelah penyertaan modal tahap ke 1. Seluruh rencana penyertaan modal ke PT.MM dijadualkan terealisasi sebelum akhir tahun 2016.

Seperti dijelaskan di Nota Kesepahaman, penyertaan modal tahap ke1 digunakan oleh PT.MM untuk mengakuisisi lahan sejual 119 Ha; berlokasi di kecamatan Pakal dan kecamatan Benowo, Kota Surabaya (barat), Propinsi Jawa Timur; dan penyertaan modal tahap ke2 dan tahap ke3 adalah untuk penyediaan modal kerja awal.

Memperhatikan nilai ekuitas Perseroan seperti dilaporkan di Neraca Perseroan per tanggal 30 September 2015 yang telah di-review oleh KAP Supoyo Sutjahyo, Subiyantara & Rekan ("KAP SSS") yaitu sebesar Rp.337,22 Milyar, maka nilai Rencana Transaksi penyertaan ke PT.MM sebesar Rp.263,99 Milyar adalah diatas 50% ekuitas Perseroan, atau Rencana Transaksi Perseroan termasuk transaksi material seperti dimaksud Peraturan IX.E.2 butir 2.b yang harus direalisasi setelah mendapat persetujuan dari para Pemegang Saham Perseroan.

## (3) Informasi PT.MM

PT MM didirikan berdasarkan Akta No. 28 tanggal 31 Oktober 2003 dari Widya Agustyna, S.H., sebagai pengganti Yulia, S.H., notaris di Tangerang.Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusannya No. C-07533.HT.01.01.TH.2004 tanggal 29 Maret 2004. Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pembangunan real estat yang antara lain dengan melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan, perkantoran, pertokoan dan pusat niaga beserta fasilitas-fasilitasnya.

Informasi lebih lanjut tentang PT.MM seperti dibawah ini:

- (a) Nama : PT Mitrakarya Multiguna  
 (b) Alamat : Jl. Raya Lidah Bukit Mas Timur No.2 Blok C-5  
 Surabaya, 60213.  
 (c) Telpon/faximile : 031-7534000 / 031-5613917  
 (d) Pengurusan & Pengawasan  
 Berdasar akta No. 40 tanggal 6 Maret 2014 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., notaris di Jakarta, sebagai pengganti Yulia, S.H., notaris di Jakarta, pengurus PT.MM yaitu :  
 Dewan Komisaris  
 ▪ Komisaris Utama : Michael Jackson Purwanto Widjaja  
 ▪ Komisaris : Petrus Kusuma  
 Direksi  
 ▪ Direktur Utama : Suriontoro Tedjakusuma  
 ▪ Direktur : Hermawan Wijaya  
 Hongky Jeffry Nantung

#### (4) Laporan Keuangan PT.MM

Ikhtisar Laporan posisi keuangan PT.MM per tanggal 30 September 2015 dan per tanggal 31 Desember 2014 yang telah diaudit oleh KAP Mulyamin Sensi Suryanto & Lianny dengan pendapat wajar tanpa pengecualian disajikan dalam satuan juta rupiah adalah sebagai berikut :

ASET			Liabilitas & Ekuitas		
	30/09/2015	31/12/2014		30/09/2015	31/12/2014
Aset Lancar Current Assets			Liabilitas Jangka Pendek		
Kas dan setara kas	1.196,57	35.721,67	Utang pajak	-	1,00
Uang muka	437,41	-	Beban akrual	-	56,51
Biaya dibayar dimuka	5,42	9,17	Uang muka setoran modal	8.000,00	-
Pajak dibayar dimuka	288,32	286,62	Jumlah Liabilitas	8.000,00	57,51
Jumlah Aset Lancar	1.927,71	36.017,45			
Aset Tidak Lancar			Modal ditempatkan dan disetor	446.300,00	446.300,00
Tanah yang belum dikembangkan	434.352,28	394.852,24	Defisit	(18.005,75)	(15.461,41)
Aset tetap - Net	14,26	26,41	Jumlah Ekuitas	428.294,25	430.838,59
Jumlah Aset Tidak Lancar	434.366,54	394.878,65	Jumlah Liabilitas & Ekuitas	436.294,25	430.896,10
Jumlah Aset	436.294,25	430.896,10			

Sampai dengan tanggal keterbukaan informasi ini, PT MM masih belum beroperasi. Aktivitas yang diselenggarakan masih terbatas pada perolehan lahan.

#### b) Pinjaman Pemegang Saham

Sesuai dengan Keterbukaan Informasi yang Perseroan umumkan melalui surat kabar Investor Daily Indonesia yang terbit pada hari Kamis tanggal 24 Maret 2016, Perseroan merubah rencana pendanaan sejumlah Rp.120,00 Milyar dengan pinjaman ke Pemegang Saham (Royal & First).

Rencana pinjaman ke Royal & First ("Rencana Pinjaman") merupakan transaksi afiliasi seperti dimaksud Peraturan IX.E.1 dan juga merupakan transaksi material seperti dimaksud Peraturan IX.E.2. Memperhatikan nilai ekuitas Perseroan seperti dilaporkan di Neraca Perseroan per tanggal 30 September 2015 yang telah di-review oleh KAP SSS yaitu sebesar Rp.337,22 Milyar, maka jumlah pinjaman adalah dibawah 50% ekuitas Perseroan, yang berdasar Peraturan IX.E.2 butir 2.a boleh dilakukan langsung dengan memenuhi keterbukaan paling lambat 2 (dua) hari setelah transaksi seperti diatur pada Peraturan IX.E.1. Realisasi pinjaman juga akan memperhatikan Peraturan IX.E.2.

Informasi terkait Rencana Pinjaman sebagai berikut:

(1) Obyek Transaksi

Perseroan merencanakan penyertaan saham ke PT.MM dengan sumber dana sebagian dari kas Perseroan dan sisanya dari pinjaman Pemegang Saham Perseroan yaitu Royal Investment Holding Company Ltd ("Royal") dan First Property Investment (Asia) Company ("First").

(2) Nilai Transaksi Pinjaman

Sesuai rencana nilai penyertaan saham Perseroan ke PT.MM, maka pendanaan Rencana Transaksi termasuk didalamnya pinjaman ke Royal dan ke First, total senilai Rp.120,00 Milyar dan sisanya sebanyak Rp.143,99 Milyar dari kas Perseroan. Pinjaman Perseroan ke Royal sebanyak Rp.69,00 Milyar dan ke First sebanyak Rp.51,00 Milyar.

Memperhatikan nilai ekuitas Perseroan per tanggal 30 September 2015 sebesar Rp.337,22 Milyar, maka nilai Rencana Transaksi pinjaman sebesar Rp.120,00 Milyar adalah diatas 20% tetapi tidak lebih dari 50% ekuitas Perseroan, atau Rencana Transaksi Perseroan termasuk transaksi material seperti dimaksud Peraturan IX.E.2 yang dapat direalisasi dengan memenuhi keterbukaan seperti dimaksud Peraturan IX.E.2 butir 2.a.

(3) Ketentuan dan persyaratan pinjaman

Sesuai Nota Kesepakatan Pemberian Pinjaman yang ditandatangani pihak Perseroan dengan pihak Royal atau dengan First, pinjaman akan diterima dengan kondisi tanpa jaminan, masa 1 (satu) tahun dengan opsi untuk diperpanjang dengan Perseroan mengajukan permohonan paling lambat (satu) bulan sebelum jatuh tempo dan dengan tingkat bunga yang berlaku umum. Realisasi pinjaman akan dituangkan dalam perjanjian "Pinjam Meminjam Dana".

(4) Pihak Yang Melakukan Transaksi

(a) Informasi tentang First adalah seperti dibawah ini.

- Nama : First Property Investment (Asia) Company
- Pendirian : First adalah perusahaan yang didirikan dan berkedudukan di Hongkong yang pendiriannya berdasarkan Memorandum And Articles Of Association tanggal 5 Agustus 2005, dan telah didaftarkan dengan Nomor Pendaftaran Perusahaan nomor 988017.
- Kegiatan Usaha : First bergerak dibidang usaha investasi.
- Alamat : Flat / RM 2105 21/F. Wing on Center  
111 Connaught Road Central, Hongkong
- Pengurusan & Pengawasan - Direktur : LIE Kam Fung Patrick

(b) Informasi tentang Royal adalah seperti dibawah ini.

- Nama : Royal Investment Holding Company Limited;

- Pendirian : Royal adalah perusahaan yang berkedudukan di Hongkong yang didirikan berdasarkan Memorandum And Articles Of Association tanggal 5 Agustus 2005, dan telah didaftarkan dengan Nomor Pendaftaran Perusahaan nomor 988016.
- Kegiatan Usaha : Kegiatan usaha RIH bergerak dibidang usaha investasi.
- Alamat : Flat / RM 2105 21/F. Wing on Center  
111 Connaught Road Central, Hongkong
- Pengurusan & Pengawasan - Direktur : LEUNG Wai Kiu

Nomor telpon dan nomor Faximile dari First dan Royal adalah nomor telpon: 0852-2246-6888 dan nomor fax: 0852-2246-8448

- (5) Hubungan dan sifat Afiliasi dari pihak-pihak yang melakukan Transaksi Material dengan Perseroan;

Sesuai akte perubahan terakhir terkait permodalan Perseroan yaitu akte Penetapan Keputusan Rapat no.12 tanggal 30 Desember 2009 dihadapan Notaris Hari Saantoso, SH.MH, pengesahan kehakiman nomor AHU-AH 01-10-00707 tanggal 12 Januari 2010, First adalah pemegang saham Perseroan dengan pemilikan saham sebesar 17,46%. Royal adalah pemegang saham Perseroan dengan pemilikan saham sebesar 23,74%.

Karena termasuk transaksi afiliasi seperti dimaksud Peraturan IX.E.1 maka transaksi ini harus dilakukan dengan memenuhi ketentuan Peraturan IX.E.1 butir 2.a

- (6) penjelasan, pertimbangan, dan alasan dilakukannya transaksi tersebut, dibandingkan dengan apabila dilakukan transaksi lain yang sejenis yang tidak dilakukan dengan Pihak terafiliasi.

Transaksi pinjaman dana ke pihak independen butuh dukungan data kinerja historis sesuai target dana yang dibutuhkan. Perseroan belum punya data kinerja historis untuk ini. Terlebih untuk mendapatkan pinjaman dengan kondisi zero coupon, masa 5 (lima) tahun dan dengan tetap mempertahankan kendali Perseroan tetap pada SMI.

## **2) Pertimbangan dan Alasan Dilaksanakannya Transaksi**

### **a) Pertimbangan dan Alasan Transaksi**

Rencana penyertaan ke PT.MM dilakukan Perseroan dengan pertimbangan dan alasan :

- (1) Lahan yang akan diakuisisi PT.MM seluas 119 Ha, sebagian darinya sekitar 53 Ha milik PT.Multi Bangun Sarana, entitas anak terkendali Perseroan ("PT.MBS"). Realisasi akuisisi lahan akan dilakukan setelah PT.MM menerima setoran modal tahap ke1 senilai Rp.712,34 Milyar. Dengan dana setoran modal ini, PT.MM akan mengakuisisi lahan. Diperkirakan nilai transaksi penjualan lahan milik PT.MBS sekitar Rp.317 Milyar. Memperhatikan nilai Persediaan seperti dilaporkan di Neraca Perseroan per tanggal 30 September 2015 yang telah di-review oleh KAP SSS yaitu seluas 110 Ha dengan nilai tercatat sebesar Rp.180 Milyar, maka diestimasi PT.MBS akan meraup laba kotor sekitar Rp.230 Milyar.
- (2) Dengan menjual lahan PT.MBS ke landbank PT.MM untuk disinergikan dengan lahan PT.MM, menjadi total seluas 428 Ha, semuanya menyatu potensi membentuk satu kawasan pemukiman dan komersial berlokasi di kecamatan Pakal dan kecamatan

Benowo, Kota Surabaya (Barat), Propinsi Jawa Timur, akan memberikan nilai ekonomis lebih bagi landbank keseluruhan.

- (3) PT.MM bagian dari Sinarmas grup punya pengalaman dan nama baik dibisnis properti.
- (4) Dari prospek PT.MM, Perseroan, walau dengan porsi minoritas, mengharapkan percepatan hasil investasi, yang pada akhirnya akan mempercepat peningkatan nilai Perseroan dan keuntungan bagi Pemegang saham Perseroan.

Perseroan memahami bahwa saat ini status PT MM masih belum beroperasi, dan aktivitas yang diselenggarakan masih terbatas pada perolehan lahan. Dan, pada umumnya perusahaan real estat di tahap perolehan lahan, definisi produk beserta fasilitas pendukungnya belum ditetapkan. Fokus perusahaan real estat pada tahap seperti ini adalah untuk bisa memperoleh lahan yang letak dan posisinya strategis serta clearance dalam legalitasnya (baik status kepemilikan maupun peruntukannya). Pada tahap perolehan lahan, walaupun ada ide-ide terkait definisi produk beserta fasilitas pendukungnya, maka ide-ide itu masih berupa hipotesis dan belum pasti.

Ide-ide hipotesis terkait definisi produk beserta fasilitas pendukungnya baru akan difinalkan setelah lahan dikuasai. Tindak lanjut yang dilakukan berupa telaah detail potensi lahan (telaah tata letak, kultur dan kondisi lahan), telaah trend pasar property terkini dan telaah kesiapan infrastruktur penunjang disekitar lokasi. Hasil telaah akan dituangkan dalam bentuk perencanaan lahan yang umum disebut site plan. Site plan harus dimintakan perijinan dari instansi terkait terlebih dahulu (sebelum direalisasikan). Proses legalisasi perlu waktu. Setelah site plan tersusun dan perijinan terkait diperoleh, maka rencana operasi (rencana pembangunan sarana dan prasarana, rencana pembangunan produk, rencana pemasaran/penjualan) serta rencana keuangan dapat disusun dengan pasti. Dan, perusahaan realstate pun umumnya dikatakan mulai beroperasi.

Memperhatikan jadwal setoran modal ke PT.MM dan penjelasan aktivitas umumnya perusahaan real estat diatas, maka PT.MM akan mulai operasi setelah site plan dan perijinan terkait diperoleh, yaitu diperkirakan terealisasi paling cepat 3-4 tahun kedepan.

Perseroan meyakini dengan status lahan yang clearance legal, lokasi strategis dan brand-name Sinarmas sebagai perencana dan pengembang propertinya, nilai lahan PT.MM akan semakin meningkat.

Secara kuantitatif, saat ini peningkatan nilai yang akan diperoleh belum bisa diestimasi, karena definisi produk yang akan dijual beserta fasilitas pendukungnya belum ditetapkan. Namun demikian Perseroan meyakini opportunity kenaikan nilai investasi ini akan dapat direalisasikan, terlebih dengan memperhatikan pertumbuhan kota Surabaya dan Provinsi Jawa Timur.

Rencana pendanaan dari pinjaman dilakukan Perseroan dengan pertimbangan dan alasan

Rencana pendanaan dari pinjaman ke Pemegang saham (First & Royal) dilakukan dengan pertimbangan dan alasan dimungkinkan realisasinya sesuai jadwal kebutuhan Perseroan dengan beban keuangan umumnya dan tanpa jaminan.

## b) Pengaruh Transaksi pada kondisi Perseroan

Perseroan mempunyai cukup landbank untuk menunjang usahanya sebagai realestat. Per akhir September 2015 total landbank dimiliki sekitar 110 Ha. Salah satu upaya mempercepat dan mengoptimalkan hasil investasi adalah dengan bersikap terbuka untuk kerjasama dengan pihak lain, terutama dengan pihak yang diyakini punya pengalaman dan record baik dibidang property.

Dengan merealisasi Rencana Transaksi, Perseroan berharap dapat mempercepat dan mengoptimalkan hasil investasinya.

## c) Laporan keuangan Perseroan

Laporan posisi keuangan Perseroan tahun 2015 per tanggal 30 September 2015 dan komparasi per tanggal 31 Desember 2014 yang telah di-review oleh KAP SSS disajikan dalam satuan juta rupiah adalah sebagai berikut :

ASET			Liabilitas & Ekuitas		
Keterangan	30-Sep-15	31-Dec-14	Keterangan	30-Sep-15	31-Dec-14
<b>Aset Lancar</b>			<b>Liabilitas Lancar</b>	-	-
Kas dan bank	5.367,09	1.832,37	Utang bank	46.056,85	46.978,86
Investasi Jangka Pendek	428,38	932,95	Utang usaha	1.035,66	2.218,26
Piutang Usaha	1.180,76	2.002,65	Utang lain-lain	3.177,23	3.685,41
Piutang lain-lain	131,47	143,99	Biaya ymh dibayar	3.469,47	1.251,79
Inventory	99.701,83	72.544,64	Uang muka penjualan	43.677,54	45.521,84
Pajak dibayar dimuka	2.347,29	2.371,45	Utang pajak	1.694,02	962,36
Biaya dibayar dimuka	991,83	861,65	Utang jk.panjang yg lancar	6.139,46	24.411,30
Uang muka	209.705,03	85.948,11		105.250,24	125.029,84
	319.853,68	166.637,81	<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>		
			Est.Kewajiban manfaat karyawan	2.296,88	1.857,68
			Hut.lembaga keuangan jk.panjang	46.724,50	46.737,19
				49.021,38	48.594,87
			<b>Ekuitas</b>		
<b>Aset Non Lancar</b>			Modal saham	272.100,00	272.100,00
Persediaan	180.213,52	194.657,83	Additional Capital	(3.064,91)	(3.064,91)
Porperti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	-	21.568,18	Selisih kurs setoran modal	456,00	456,00
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	75.513,33	76.582,34	Penghasilan komprehensif lain	41.413,81	41.413,81
	255.726,84	292.808,36	Selisih perubahan ekuitas entitas anak	(119,16)	(119,16)
	575.580,52	459.446,17	Retained earnings	26.434,92	(39.459,05)
				337.220,67	271.326,70
			Minority Interest	84.088,23	14.494,76
				421.308,90	285.821,46
				575.580,52	459.446,17

## d) Laporan Posisi keuangan Perseroan Proforma sebelum & sesudah Rencana Transaksi.

Laporan posisi keuangan Perseroan per tanggal 30 September 2015 proforma sebelum dan sesudah Rencana Transaksi telah di-review oleh KAP SSS melalui laporan nomor : 002/REV-A tanggal 24 Maret 2015 yang disajikan dalam satuan juta rupiah adalah sebagai berikut :



ASET			Liabilitas & Ekuitas		
Keterangan	30-Sep-15	Proforma	Keterangan	30-Sep-15	Proforma
Aset Lancar			Liabilitas Lancar		
<i>Kas dan bank</i>	5.367,09	<b>2.389,09</b>	Utang bank	46.056,85	46.056,85
Investasi Jangka Pendek	428,38	428,38	Utang usaha	1.035,66	1.035,66
Piutang Usaha	1.180,76	318.180,76	Utang lain-lain	3.177,23	3.177,23
Piutang lain-lain	131,47	131,47	Biaya ymh dibayar	3.469,47	3.469,47
Inventory	99.701,83	99.701,83	<i>Uang muka penjualan</i>	43.677,54	<b>154.694,54</b>
Pajak dibayar dimuka	2.347,29	2.347,29	Utang pajak	1.694,02	1.694,02
			Utang jk.panjang yg lancar	6.139,46	6.139,46
				105.250,24	216.267,24
Biaya dibayar dimuka	991,83	991,83	Liabilitas Jangka Panjang		
<i>Uang muka</i>	209.705,03	<b>179.705,03</b>	Est.Kewajiban manfaat karyawan	2.296,88	2.296,88
	319.853,68	603.875,68	Hut.lembaga keuangan jk.panjang	46.724,50	46.724,50
			<i>Pinjaman Pemegang Saham</i>	-	<b>120.000,00</b>
				49.021,38	169.021,38
			Ekuitas		
Aset Non Lancar			Modal saham	272.100,00	272.100,00
<i>Investasi saham di MM</i>	-	<b>263.995,00</b>	Additional Capital	(3.064,91)	(3.064,91)
Persediaan	180.213,52	93.213,52	Selisih kurs setoran modal	456,00	456,00
Porperti Investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	-	-	Penghasilan komprehensif lain	41.413,81	41.413,81
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan	75.513,33	75.513,33	Selisih perubahan ekuitas entitas anak	(119,16)	(119,16)
	255.726,84	432.721,84	Retained earnings	26.434,92	256.434,92
	575.580,52	1.036.597,52		337.220,67	567.220,67
			Minority Interest	84.088,23	84.088,23
				421.308,90	651.308,90
				575.580,52	1.036.597,52

Proforma sebelum dan sesudah Rencana Transaksi disusun dengan asumsi meliputi :

- (1) Transaksi penyertaan saham ke PT.MM sejumlah Rp.263,99 Milyar.
- (2) Rencana Transaksi Perseroan dilaksanakan pada tanggal 30 September 2015.
- (3) Rencana Transaksi telah mendapat persetujuan dari pemegang saham dalam RUPS.
- (4) Investasi saham MM dibiayai saldo kas & Setara kas sebesar Rp.2.99 Milyar dan dana dari pembatalan Uang Muka pembelian sebesar Rp.30,00 Milyar; dari Uang Muka Penjualan sebesar Rp.154,694 Milyar; dan dari pinjaman pemegang saham sebesar Rp.120,00 Milyar.
- (5) Dari setoran modal diterima, PT.MM mengakuisisi 53 Ha lahan Entitas anak PT.MBS senilai Rp.317 Milyar, beban pokok penjualan lahan tercatat sebesar Rp.87 Milyar, dan diperoleh laba sebesar Rp.230 Milyar. Penerimaan penjualan diasumsikan ke Piutang.

### 3) Pendapat pihak independen

Terutama untuk agenda RUPS dan memenuhi ketentuan Peraturan IX.E.2, Perseroan telah menunjuk KJPP Satria Iskandar Setiawan Dan Rekan ("KJPP SISCO") untuk menghitung nilai wajar saham PT.MM untuk minority interest, dan untuk memberikan penilaian kewajaran atas Rencana Penyertaan 18% (delapan belas persen) saham ke PT.MM berdasar nilai nominal saham PT.MM dengan total penyertaan sebesar Rp.263.995.000.000,- (dua ratus enam puluh tiga milyar sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dengan resume pendapat seperti dibawah ini:

#### Penilaian saham PT.MM

Dikutip dari laporan Penilaian Saham PT. MM per tanggal 30 September 2015 No. R-PB/SV/SISCO-JKT/KP/SET/260216.01 tanggal 26 Februari 2016, KJPP SISCO menyimpulkan :

#### a) Identitas Pihak;

Identitas pihak yang terkait dalam Penilaian Saham PT.MM yaitu Perseroan dan PT.MM.

#### b) Obyek Penilaian;

Objek dalam penilaian ini adalah 18% saham PT.MM.

**c) Tujuan Penilaian;**

Tujuan penilaian ini adalah untuk mengetahui Nilai Pasar 18% saham PT. MM per tanggal 30 September 2015 sehubungan dengan rencana penyertaan saham PT. MM oleh Perseroan dan bukan untuk kepentingan perbankan.

**d) Asumsi;**

Penilai Usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian, data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya akurasi. Penilai Usaha telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Penilaian dari Pemberi Tugas. Dalam penilaian ini, manajemen PT. MM belum bisa membuat proyeksi keuangan karena PT.MM belum punya master plan dan peruntukan land bank yang fixed.

**e) Pendekatan dan Metodologi Penilaian;**

Penilaian saham PT. MM didasarkan pada analisis internal dan eksternal. Analisis internal dilakukan berdasar data yang disediakan oleh manajemen PT. MM, analisis historis atas Laporan Posisi Keuangan, Laporan Laba/Rugi dan Laporan Arus Kas, pengkajian atas kondisi operasi, dan manajemen serta sumber daya yang dimiliki PT.MM. Analisis eksternal didasarkan pada kajian singkat terhadap faktor-faktor eksternal yang dipertimbangkan sebagai penggerak nilai (value drivers) termasuk juga kajian singkat atas prospek dari industri yang bersangkutan.

Ada beberapa metode dan prosedur penilaian usaha yang dapat diterima secara umum. Semua metode dan prosedur tersebut secara umum dapat disimpulkan menjadi 3 (tiga) kategori pendekatan penilaian yang sering digunakan yaitu Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Aset, dan Pendekatan Pasar.

Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas (Discounted Cash Flow - DCF) didasarkan atas proyeksi arus kas bersih yang ditentukan berdasarkan proyeksi atas pendapatan ekonomis business interest setelah dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang diperlukan untuk mendukung operasi business interest seperti penambahan modal kerja dan pengeluaran modal. Nilai pasar dari business interest kemudian diperoleh dengan mendiskonto proyeksi arus kas business interest dengan tingkat diskonto yang sesuai dan kemudian mengurangnya dengan jumlah utang berbunga untuk mendapatkan Nilai Pasar Ekuitas.

Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku (Adjusted Book Value Method – ABVM) dilakukan dengan menyesuaikan aset dan liabilitas perusahaan untuk mendapatkan nilai pasarnya, dimana nilai ekuitas adalah nilai pasar dari semua aset dikurangi dengan nilai pasar dari semua liabilitas. Penyesuaian nilai buku dalam Laporan Posisi Keuangan menjadi nilai pasar (wajar-ekonomis) dilakukan secara individual (individual revaluation of assets), baik nilai aset maupun nilai liabilitas perusahaan.

Pendekatan Pasar dengan mengaplikasikan Metode Perusahaan Publik sebagai Pembandingan (Guideline Publicly Traded Company Method – GCM), yaitu dengan mengestimasi nilai saham perusahaan berdasarkan harga pasar saham dari perusahaan-perusahaan yang sepadan dan sebanding yang terdaftar sebagai perusahaan terbuka di bursa efek regional. Metode ini didasarkan atas value multiples dari perusahaan-perusahaan lain yang sepadan dan sebanding yang diperkirakan memiliki skala dan karakteristik risiko usaha yang hampir sama dengan perusahaan yang akan dinilai.

Untuk menentukan Nilai Pasar 18% saham PT. MM, Penilai (SISCO) mengaplikasikan 2 (dua) pendekatan yaitu Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku (Adjusted Book Value Method – ABVM) dan Pendekatan Pasar dengan Metode Perusahaan Publik sebagai Pembandingan (Guideline Publicly Traded Company Method –

GCM). Pendekatan dan metode penilaian tersebut diatas adalah yang SISCO anggap paling sesuai untuk diaplikasikan dalam penugasan ini.

Selanjutnya nilai-nilai yang diperoleh dari tiap-tiap metode tersebut direkonsiliasi dengan melakukan pembobotan.

**f) Kesimpulan Nilai;**

Dengan menggunakan Pendekatan Aset dengan Metode Penyesuaian Nilai Buku (Adjusted Book Value Method – ABVM) dan Pendekatan Pasar dengan Metode Perusahaan Publik sebagai Pembanding (Guideline Publicly Traded Company Method – GCM) serta memperhatikan kondisi pasar makro perekonomian Indonesia, serta kondisi pembatas yang tercantum pada laporan tersebut, maka menurut pendapat SISCO, Nilai Pasar 18% Saham minoritas (527.990 lembar saham) PT.MM per tanggal penilaian 30 September 2015 (Rencana Right Issue), adalah sebesar : **Rp.275.568.000.000,-** (Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Miliar Lima Ratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah).

**Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi**

Dikutip dari Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi (khususnya Rencana Perseroan untuk Penyertaan Saham ke PT.MM) No. R-PB/FO/SISCO-JKT/KP/SET/260216.02 tanggal 26 Februari 2016, KJPP SISCO menyimpulkan :

**a) Identitas Pihak;**

Identitas pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi Penyertaan Saham yaitu Perseroan, PT.MM dan pihak-pihak lainnya yaitu:

- a. Nama Perusahaan : PT Duta Pertiwi Tbk ("DP")  
Bidang Usaha : Konstruksi dan Pembangunan *Real Estate* serta Perdagangan Umum
- b. Nama Perusahaan : PT. Saranapapan Ekasejati ("SPE")  
Bidang Usaha : Properti dan Real Estate

**b) Obyek Analisis Pendapat Kewajaran;**

Obyek dalam analisis pendapat kewajaran ini adalah rencana transaksi Perseroan untuk melakukan penyertaan 18% saham (right issue) PT. MM.

**c) Tujuan Pendapat Kewajaran;**

Tujuan laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas Kewajaran Rencana Perseroan dalam melakukan Rencana Transaksi Penyertaan 18% Saham PT. MM dan tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

Analisis kewajaran dilaksanakan per tanggal 30 September 2015, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 30 September 2015.

**d) Asumsi dan Kondisi Pembatas;**

Laporan penilaian usaha bersifat non-disclaimer opinion, penilai usaha telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian, data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya. Penilai usaha bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian, dalam analisis ini PT. MM tidak mempunyai proyeksi keuangan dikarenakan tidak mempunyai master plan dan peruntukan land bank yang fixed. Laporan penilaian usaha terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Penilai usaha bertanggung jawab atas laporan penilaian usaha dan kesimpulan nilai akhir. Penilai usaha telah memperoleh informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas.

SISCO tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat SISCO karena peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

**e) Metodologi Pengkajian Kewajaran Rencana Transaksi;**

Dalam menilai kewajaran rencana transaksi, SISCO menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis kualitatif berupa analisis terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam rencana transaksi dan analisis keterkaitan, analisis perjanjian dan persyaratan rencana transaksi, analisis industri serta analisis manfaat dan resiko rencana transaksi.
2. Analisis kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis kewajaran harga analisis uji nilai tambah, tingkat pengembalian investasi serta analisis uji sensitifitas.

**f) Kesimpulan Pendapat Kewajaran atas Transaksi.**

Sesuai dengan hasil analisis masing-masing kriteria, maka dapat disimpulkan beberapa aspek memenuhi kriteria wajar dan untuk aspek Uji Nilai Tambah dan Tingkat Pengembalian Investasi belum memenuhi kriteria wajar.

**4) Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi sehubungan Rencana Transaksi;**

Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan menyatakan bahwa semua informasi material telah diungkapkan dan informasi yang diungkapkan tidak menyesatkan

**5) Informasi Tambahan**

Data sehubungan dengan Rencana Transaksi telah tersedia di Perseroan terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini dan apabila terdapat hal-hal yang kurang jelas atau apabila Pemegang Saham Perseroan menginginkan tambahan informasi sehubungan dengan Rencana Transaksi ini, para Pemegang Saham Perseroan dapat menghubungi Sekretaris Perusahaan (Corporate Secretary) pada alamat Perseroan di Gedung Gozco Lt. 3, Jl. Raya Darmo No.54-56 Surabaya 60265-Jawa Timur. Telepon : 62-31-5612818 (Hunting), Faksimili : 62-31-5620968, E-mail : [corsec@fmiindo.com](mailto:corsec@fmiindo.com)

Surabaya 28 Maret 2016 <sup>AK</sup>  
**PT.Fortune Mate Indonesia Tbk**



**PT Fortune Mate Indonesia Tbk**

**Teguh Yenatan, SE**  
**Direktur**