

KETERBUKAAN INFORMASI

Dalam rangka memenuhi POJK No. 38/POJK.34/2014 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu dan Peraturan Bapepam dan LK No. IX. E. 2 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BAIK MASING-MASING MAUPUN BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI DAN FAKTA MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI DAN MENEGASKAN BAHWA SEPANJANG PENGETAHUAN MEREKA TIDAK TERDAPAT FAKTA PENTING DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN, YANG DAPAT MENYEBABKAN INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

SINGLETERRA

PT SINGLETERRA Tbk

Kegiatan Usaha

Bergerak di bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*)

Berkedudukan di Jakarta Selatan, Indonesia

Kantor Pusat

Jl. Raya RS Fatmawati No. 7,

Jakarta Selatan 12140 – Indonesia

Telepon: (+62-21) 2700 682 Faksimili: (+62-21) 2700 679

Email: corporatesecretary@singleterra.co.id

Situs: www.singleterra.co.id

Keterbukaan informasi ini disampaikan dalam rangka rencana Perseroan untuk melakukan penambahan modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 38/POJK.34/2014 tanggal 29 Desember 2014, yaitu sebanyak-banyaknya sebesar 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru, Perubahan Kegiatan Usaha Utama dan rencana Transaksi Material, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX. E. 2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN SECARA BERSAMA-SAMA MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI MATERIAL YANG AKAN DILAKUKAN OLEH PERSEROAN TIDAK MENGANDUNG BENTURAN KEPENTINGAN DAN BUKAN MERUPAKAN TRANSAKSI AFILIASI SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PERATURAN BAPEPAM DAN LK NO. IX.E.1, LAMPIRAN KEPUTUSAN KETUA BAPEPAM DAN LK NO. KEP-412/BL/2009 TANGGAL 25 NOVEMBER 2009, TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU.

RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA PERSEROAN (“RUPSLB”) YANG AKAN DIAGENDAKAN UNTUK MENYETUJUI RENCANA PERSEROAN UNTUK MELAKUKAN PENAMBAHAN MODAL TANPA HAK MEMESAN EFEK TERLEBIH DAHULU, PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA DAN TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI TELAH DIUMUMKAN DALAM 1 (SATU) SURAT KABAR BERBAHASA INDONESIA YAITU HARIAN EKONOMI NERACA DAN TELAH DIUNGGAH DI SITUS WEB PERSEROAN PADA TANGGAL YANG SAMA DENGAN KETERBUKAAN INFORMASI INI.

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 4 September 2017

DEFINISI

BAE	:	Biro Administrasi Efek Perseroan, yaitu PT Raya Registra Saham
BEI	:	Bursa Efek Indonesia (d/h Bursa Efek Jakarta)
DPS	:	Daftar Pemegang Saham Perseroan yang dibuat oleh BAE
KAP	:	Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi & Rekan selaku auditor independen yang terdaftar di OJK
Keterbukaan Informasi	:	Keterbukaan Informasi ini yang diberikan oleh Perseroan sehubungan dengan Transaksi (sebagaimana didefinisikan di bawah ini) dalam rangka memenuhi persyaratan yang diatur dalam POJK No. 38/2014 dan Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 dan setiap informasi tambahan dalam Keterbukaan Informasi yang telah tersedia
Menkumham	:	Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Metode ABV	:	Metode <i>Adjusted Book Value</i> , metode penilaian saham yang didasarkan pada penilaian kembali asset dan liabilitas dari suatu badan usaha
Metode DCF	:	Metode <i>Discounted Cash Flow</i> , metode yang menetapkan indikasi nilai dari suatu perusahaan, kepemilikan atas perusahaan atau sekuritas yang dilakukan dengan cara mendiskonto arus kas bersih dengan tingkat diskon relevan
OJK	:	Otoritas Jasa Keuangan
PMTHMETD	:	Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
Penilai	:	Kantor Jasa Penilai Publik Yanuar Bey dan Rekan (Y&R)
Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2	:	Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2, Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK No.Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama
Perseroan	:	PT Singleterra Tbk
POJK No. 32/2014	:	Peraturan OJK No. 32/POJK.04/2014 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan OJK No. 10/POJK.04/2017 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Perusahaan Terbuka
POJK No. 33/2014	:	Peraturan OJK No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten dan Perusahaan Publik
POJK No. 38/2014	:	Peraturan OJK No. 38/POJK.04/2014 tanggal 29 Desember 2014 tentang Penambahan Modal Tanpa Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu
PPM	:	PT Prime Plaza Management, selaku manajemen hotel PrimeBiz di Surabaya
RUPSLB	:	Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan
STMA	:	PT Serasi Tunggal Mandiri Abadi, selaku pemegang atas 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham yang mewakili 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham dari seluruh modal ditempatkan dan disetor dalam STMC saat ini
STMC	:	PT Serasi Tunggal Mandiri Cemerlang
Tanggal Penilaian	:	Tanggal penilaian yang disepakati yaitu pada tanggal 30 Juni 2017
Transaksi	:	Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dan STMA sehubungan dengan jual beli dan pengalihan atas 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham yang mewakili 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham dari seluruh modal ditempatkan dan disetor dalam STMC saat ini kepada Perseroan

I. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat agar para pemegang saham Perseroan mendapatkan informasi mengenai rencana Perseroan untuk melakukan PMTHMETD, perubahan kegiatan usaha utama dan transaksi material, dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam POJK No. 38/2014 dan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2.

Rencana Perseroan untuk melakukan PMTHMETD, perubahan kegiatan usaha utama dan transaksi material yang merupakan satu rangkaian kesatuan transaksi yang berkelanjutan dan berkesinambungan, yang dilakukan dengan tujuan agar Perseroan dapat *turnaround* dan untuk memperbaiki posisi keuangan yang pada akhirnya diharapkan dapat meningkatkan nilai perusahaan dan menciptakan nilai tambah bagi *stakeholdersnya*.

Berdasarkan ketentuan dalam POJK No. 38/2014 dan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2, PMTHMETD, perubahan kegiatan usaha utama dan transaksi material, sebagaimana dimaksud dalam Keterbukaan Informasi ini harus mendapatkan persetujuan dari RUPSLB Perseroan terlebih dahulu. Untuk itu Keterbukaan Informasi ini diperlukan guna memberikan informasi yang jelas kepada para pemegang saham Perseroan agar dapat memberikan persetujuannya dalam RUPSLB yang akan diselenggarakan pada tanggal 11 Oktober 2017.

II. ALASAN DAN TUJUAN

Dalam upaya Perseroan untuk dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, Perseroan harus *turnaround* sehingga dapat memperbaiki posisi keuangannya. Untuk itu Perseroan telah menyiapkan rencana aksi-aksi korporasi yaitu dengan terlebih dahulu meningkatkan modal Perseroan melalui PMTHMETD, yang akan ditindaklanjuti dengan mengubah kegiatan usaha utama Perseroan menjadi perusahaan investasi dan melakukan transaksi material.

Rencana Perseroan tersebut akan dilakukan dengan pertimbangan bahwa selama beberapa tahun terakhir, Perseroan sudah tidak dapat menjalankan kegiatan usaha utamanya di bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*), sebagai akibat dari adanya perubahan model bisnis dan ketidakmampuan Perseroan untuk mengikuti perubahan tersebut, di samping karena adanya perubahan pemegang saham pengendali Perseroan yang telah dicatatkan dalam DPS Perseroan per tanggal 6 Juni 2017, sebagai akibat dari dilikuidasinya pemegang saham pengendali Perseroan yang terdahulu oleh likuidator di Belanda.

Dengan pertimbangan bahwa kondisi Perseroan yang saat ini mempunyai modal kerja bersih negatif dan liabilitas melebihi 80% (delapan puluh persen) dari aset, dan dengan tujuan untuk memperbaiki posisi keuangan Perseroan, maka sesuai dengan POJK No. 38/2014 Perseroan dapat melakukan PMTHMETD lebih dari 10% (sepuluh persen) dari modal disetor yang tercantum dalam Akta No. 7/2017 (sebagaimana didefinisikan di bawah ini). Sehubungan dengan hal tersebut, Perseroan berencana untuk menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru atau sebesar 94,95% (sembilan puluh empat koma sembilan lima persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah PMTHMETD dengan nilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) dan harga penawaran Rp 100,- (seratus Rupiah) untuk setiap sahamnya, sehingga PMTHMETD yang dilakukan Perseroan seluruhnya berjumlah sebanyak-banyaknya Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah).

Setelah mendapatkan tambahan modal hasil dari PMTHMETD, Perseroan berencana untuk melakukan perubahan kegiatan usaha utama menjadi perusahaan investasi. Perubahan kegiatan usaha utama Perseroan perlu segera dilakukan mengingat selama beberapa tahun terakhir, Perseroan sudah tidak menjalankan kegiatan usahanya.

Sebagai tindak lanjut dari perubahan kegiatan usaha utama menjadi perusahaan investasi tersebut, Perseroan akan melakukan Transaksi. STMC, selaku perusahaan target dalam Transaksi, adalah pemilik atas hotel PrimeBiz di Surabaya ("**Hotel Primebiz**"). Setelah masuk menjadi pemegang saham pengendali dalam STMC, Perseroan juga berencana untuk melakukan penambahan modal di STMC. Sesuai dengan

Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2, rencana Transaksi akan masuk dalam kategori transaksi material mengingat nilai transaksi akan melebihi 50% (lima puluh persen) dari ekuitas Perseroan saat ini.

Dengan demikian, sesuai dengan ketentuan dalam POJK No. 38/2014 dan Peraturan Bapepam dan LK No.IX.E.2, Perseroan wajib mengumumkan Keterbukaan Informasi ini bersamaan dengan pengumuman RUPSLB.

III. KETERANGAN TENTANG PERSEROAN

A. UMUM

Perseroan merupakan perseroan terbatas yang didirikan di Indonesia dengan nama PT Singer Industries Indonesia Ltd., berdasarkan Akta No. 52 tanggal 21 Juli 1973, yang dibuat di hadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A.5/255/16 tanggal 3 Mei 1976 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 42 tanggal 25 Mei 1976, Tambahan No. 389. Pada tahun 1983, Perseroan mengganti nama menjadi PT Regnis Indonesia dan menjadi perusahaan terbuka dengan melakukan penawaran umum saham perdana. Selanjutnya, Perseroan kembali melakukan perubahan nama menjadi PT Singer Industries Indonesia Tbk pada tahun 1997, dan mulai tahun 2009 Perseroan kembali melakukan perubahan nama menjadi PT Singleterra Tbk dan mengubah kegiatan usaha utamanya menjadi di bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*). Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan dimana anggaran dasar yang terakhir adalah sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 7 Juli 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Kumala Tjahjani Widodo S.H., MH., M.Kn, Notaris di Jakarta ("**Akta No.7/2017**") yang berisi tentang penyesuaian anggaran dasar Perseroan dengan ketentuan POJK No. 32/2014 dan POJK No. 33/2014 dan perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan. Akta No. 7/2017 telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0159089 tanggal 4 Agustus 2017.

B. KEGIATAN USAHA

Pada awal pendiriannya, Perseroan bergerak di bidang usaha manufaktur dan perdagangan mesin jahit dengan merek "SINGER" dan telah menjadi Perusahaan Terbuka pada tahun 1983. Seiring dengan perkembangan zaman dan ketatnya persaingan usaha, Perseroan tidak mampu mempertahankan kegiatan usahanya tersebut dan mulai merugi sampai akhirnya di tahun 2009 Perseroan kembali melakukan perubahan nama dan juga kegiatan usaha utamanya menjadi di bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*). Perseroan di-*delisting* dari BEI di akhir tahun 2009.

C. STRUKTUR PERMODALAN DAN KEPEMILIKAN SAHAM

Berdasarkan DPS per 30 Juni 2017, struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan adalah sebagai berikut:

	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100 per Saham (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	79.717.070	7.971.707.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
Polaris Liquid Investment Ltd.	54.204.940	5.420.494.000	68,00%
Johnny Basuki	7.232.570	723.257.000	9,07%
PT Mutiara Virgo	7.232.560	723.256.000	9,07%
Masyarakat	11.047.000	1.104.700.000	13,86%
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	79.717.070	7.971.707.000	100,00%
Saham dalam Portepel	-	-	

D. SUSUNAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Berdasarkan Akta No. 7/2017, susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Wahyudin
Komisaris Independen : Omar Syarif Nasution

Direksi

Direktur Utama : Abraham George Pattikawa
Direktur : Ronny Alexander Waliry

E. IKHTISAR DATA KEUANGAN PENTING

Tabel di bawah ini menyajikan ikhtisar data keuangan Perseroan untuk periode yang berakhir 30 Juni 2017 yang telah diaudit oleh KAP.

	(dalam Rupiah)			
	30 Juni 2017	30 Juni 2016 ^{*)}	31 Des 2016 ^{*)}	31 Des 2015 ^{*)}
Total Aset	122.358.380	109.385.196	109.385.196	6.023.324.632
Total Liabilitas Jangka Pendek	4.598.440.262	4.141.328.302	4.141.328.302	3.916.303.112
Total Ekuitas	(4.476.081.882)	(4.031.943.106)	(4.031.943.106)	2.107.021.520
Pendapatan	-	-	-	-
Rugi Sebelum Pajak	(444.138.776)	(108.163.747)	(4.744.690.627)	(212.905.083)
Rugi Periode Berjalan	(444.138.776)	(108.163.747)	(6.238.964.626)	(333.550.586)

*) disajikan kembali

IV. KETERANGAN MENGENAI RENCANA PMTHMETD

A. ALASAN DAN TUJUAN PMTHMETD

Dalam upaya Perseroan untuk dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, Perseroan harus *turnaround* sehingga dapat memperbaiki posisi keuangannya. Untuk itu Perseroan bermaksud untuk melakukan PMTHMETD yang akan dilanjutkan dengan mengubah kegiatan usaha utama menjadi perusahaan investasi dan melakukan transaksi material, yang kesemuanya merupakan satu rangkaian transaksi yang berkelanjutan dan berkesinambungan, mengingat selama beberapa tahun terakhir Perseroan sudah tidak menjalankan kegiatan usahanya di bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*), sebagai akibat dari adanya perubahan model bisnis dan ketidakmampuan Perseroan untuk mengikuti perubahan tersebut. Diharapkan dengan dilakukannya PMTHMETD, perubahan kegiatan usaha utama dan melakukan transaksi material, Perseroan dapat meningkatkan nilai perusahaan dan menciptakan nilai tambah bagi *stakeholders*nya.

Dengan pertimbangan bahwa kondisi Perseroan saat ini yang mempunyai modal kerja bersih negatif dan liabilitas melebihi 80% (delapan puluh persen) dari aset, dan PMTHMETD dilakukan dengan tujuan untuk memperbaiki posisi keuangan, maka sesuai dengan POJK No. 38/2014 Perseroan dapat melakukan PMTHMETD lebih dari 10% (sepuluh persen) dari modal disetor yang tercantum dalam Akta No. 7/2017, dimana untuk itu Perseroan berencana untuk menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru atau sebesar 94,95% (sembilan puluh empat koma sembilan puluh lima persen) dari jumlah seluruh modal disetor Perseroan setelah PMTHMETD dengan nilai nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) dan harga penawaran Rp 100,- (seratus Rupiah) setiap sahamnya sehingga PMTHMETD yang dilakukan Perseroan seluruhnya akan berjumlah sebesar-besarnya Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah).

Setelah mendapatkan tambahan modal hasil dari PMTHMETD, maka Perseroan berencana untuk menggunakan seluruh tambahan modal tersebut sesuai dengan rencana penggunaan dana sebagaimana disajikan dalam Keterbukaan Informasi ini.

B. PERKIRAAN PERIODE PELAKSANAAN PMTHMETD

Sesuai dengan POJK No. 38/2014, pelaksanaan PMTHMETD baru dapat dilaksanakan setelah PMTHMETD mendapatkan persetujuan dalam RUPSLB yang rencananya akan diadakan oleh Perseroan pada tanggal 11 Oktober 2017 dan pelaksanaan PMTHMETD akan diumumkan kepada masyarakat serta diberitahukan kepada OJK paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum pelaksanaan PMTHMETD dilakukan dengan pemberitahuan melalui publikasi di surat kabar dan situs web Perseroan.

C. RENCANA PENGGUNAAN DANA HASIL PMTHMETD

Seluruh dana yang diperoleh dalam rangka PMTHMETD setelah dikurangi dengan biaya-biaya terkait PMTHMETD akan digunakan untuk:

1. Sekitar 4,88% (empat koma delapan puluh delapan persen) akan digunakan untuk pelunasan hutang Perseroan;
2. Sekitar 14,92% (empat belas koma sembilan puluh dua persen) akan digunakan untuk membeli saham STMC sebanyak 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham yang merupakan 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) dari total modal ditempatkan dan disetor dalam STMC;
3. Sekitar 70,00% (tujuh puluh persen) akan digunakan untuk penambahan modal pada STMC; dan
4. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja Perseroan.

D. ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN MENGENAI KONDISI KEUANGAN PERSEROAN SEBELUM DAN SESUDAH PMTHMETD

Sehubungan dengan rencana PMTHMETD, maka berikut adalah analisis dan pembahasan manajemen mengenai kondisi keuangan Perseroan:

- Sebelum PMTHMETD, Perseroan tidak mempunyai pendapatan dan setiap tahunnya masih mempunyai beban yang harus dibayarkan agar supaya Perseroan masih tetap dapat beroperasi. Per 30 Juni 2017 Perseroan mempunyai total aset sebesar Rp 122.358.380,- yang terdiri dari kas dan bank sebesar Rp 22.358.380,- dan aset pengampunan pajak sebesar Rp 100.000.000,- dan total hutang sebesar Rp 4.598.440.262,- (termasuk hutang pajak sebesar Rp 1.161.960,-) serta total ekuitas (defisiensi modal) sebesar Rp 4.476.081.882,-. Tanpa adanya penambahan modal baru dan pengaktifan kegiatan usaha, Perseroan tidak akan mampu mempertahankan *going concern* sebagai perusahaan terbuka.
- Sesudah PMTHMETD, Perseroan akan mempunyai tambahan ekuitas sebanyak-banyaknya sebesar Rp 150.000.000.000,- yang tentunya akan membuat ekuitas Perseroan menjadi positif dan dapat digunakan untuk melunasi seluruh hutang yang outstanding saat itu dan tambahan modal kerja Perseroan, di samping akan digunakan untuk mulai berinvestasi dengan dilakukannya pembayaran Transaksi sebesar Rp 22.000.000.000,- sehingga dapat menjadi pemegang saham 99,5% di STMC dan selanjutnya melakukan penambahan modal di STMC.

E. RISIKO ATAU DAMPAK PMTHMETD KEPADA PEMEGANG SAHAM TERMASUK DILUSI

PMTHMETD sangat dibutuhkan oleh Perseroan dalam upaya untuk dapat membuat Perseroan *turnaround* dan mulai memperbaiki posisi keuangannya. Namun demikian dengan adanya penambahan saham baru dalam rangka PMTHMETD dengan nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) dan harga penawaran yaitu Rp 100,- (seratus Rupiah), maka pemegang saham Perseroan yang ada saat ini akan mengalami dilusi sebesar-besarnya sebanyak 94,95% (sembilan puluh empat koma sembilan puluh lima persen).

F. KETERANGAN TENTANG RINCIAN STRUKTUR MODAL SEBELUM DAN SESUDAH PMTHMETD

Berikut adalah rincian struktur modal Perseroan sebelum dan sesudah PMTHMETD:

	Sebelum PMTHMETD			Sesudah PMTHMETD		
	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100 per Saham (Rp)	Persentase (%)	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp100 per Saham (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar*)	79.717.070	7.971.707.000				
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh						
Polaris Liquid Investment Ltd.	54.204.940	5.420.494.000	68,00%	54.204.940	5.420.494.000	3,43%
Johnny Basuki	7.232.570	723.257.000	9,07%	7.232.570	723.257.000	0,42%
PT Mutiara Virgo	7.232.560	723.256.000	9,07%	7.232.560	723.256.000	0,42%
Masyarakat	11.047.000	1.104.700.000	13,86%	11.047.000	1.104.700.000	0,64%
Investor PMTHMETD	-	-	-	1.500.000.000	150.000.000.000	94,95%
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	79.717.070	7.971.707.000	100,00%	1.279.717.070	157.971.707.000	100%
Saham dalam Portepel	-	-				

Keterangan: *) Modal dasar akan ditingkatkan pada RUPSLB Perseroan tanggal 11 Oktober 2017.

G. INFORMASI MENGENAI RIWAYAT HUTANG YANG AKAN DILUNASI

Hutang yang akan dilunasi Perseroan terdiri dari:

1. Hutang lain-lain sebesar Rp 2.567.920.086,- (dua miliar lima ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu delapan puluh enam Rupiah);
2. Beban akrual sebesar Rp 2.029.358.216,- (dua miliar dua puluh sembilan juta tiga ratus lima puluh delapan ribu dua ratus enam belas Rupiah); dan
3. Hutang kepada Polaris Liquid Investment Ltd. sebesar USD 200.000 (dua ratus ribu dollar Amerika Serikat).

Seluruh hutang tersebut akan dilunasi oleh Perseroan sesuai dengan jumlah total outstanding terakhir pada saat tanggal pelunasan.

H. HARGA SAHAM DALAM PELAKSANAAN PMTHMETD

Sehubungan dengan sudah tidak tercatat dan tidak diperdagangkannya saham Perseroan di BEI, maka harga penawaran saham Perseroan untuk rencana PMTHMETD akan ditetapkan di nominal harga yaitu Rp 100,- (seratus Rupiah). Harga penawaran tersebut lebih tinggi dari harga pasar wajar yang ditetapkan oleh Penilai berdasarkan Laporan Penilaian Saham Perseroan No. Y&R/BV/17/0814 tanggal 11 Agustus 2017 tanggal 11 Agustus 2017 yaitu Rp 14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu Rupiah) untuk 100% saham Perseroan atau sebesar Rp 0,18 (nol koma delapan belas Rupiah) per saham.

V. PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

A. RINGKASAN TENTANG STUDI KELAYAKAN PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Dalam upaya Perseroan untuk dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, Perseroan harus *turnaround* sehingga dapat memperbaiki posisi keuangannya. Salah satu rencana Perseroan adalah mengubah kegiatan usaha utama Perseroan menjadi perusahaan investasi. Sehubungan dengan rencana perubahan kegiatan usaha utama tersebut, Perseroan telah menunjuk Penilai untuk melakukan studi kelayakan atas rencana perubahan kegiatan usaha utama Perseroan dengan laporannya No. Y&R/FS/17/0802 tanggal 25 Agustus 2017 ("**Laporan Studi Kelayakan**"). Adapun ringkasan Laporan Studi Kelayakan Perseroan adalah sebagai berikut:

1. Latar Belakang

Kegiatan usaha utama Perseroan saat ini adalah bergerak dalam bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*). Pada awal pendirian Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha manufaktur dan perdagangan mesin jahit dengan merek "SINGER". Perseroan sempat melakukan perubahan nama dan pergantian kegiatan usaha menjadi jasa penjualan dan perdagangan *bandwidth* pada tahun 2009 dengan tujuan untuk tetap mempertahankan usahanya sebagai perusahaan terbuka, namun tidak membuahkan hasil. Untuk menjamin dan mempertahankan usahanya sebagai perusahaan terbuka, Perseroan wajib memberikan nilai tambah kepada pemegang saham dan saat ini Perseroan bermaksud untuk fokus mengembangkan usahanya sebagai perusahaan investasi, dengan rencana mengakuisisi 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham dari STMC yang bergerak di bidang usaha perhotelan, yang memiliki Hotel PrimeBiz.

2. Maksud dan Tujuan

Laporan Studi Kelayakan ini bertujuan untuk mengkaji kelayakan atas rencana perubahan kegiatan usaha utama Perseroan dari bidang konsultan jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*) menjadi perusahaan investasi, ditinjau dari berbagai aspek yang meliputi aspek teknis, aspek pemasaran, aspek organisasi dan manajemen serta aspek keuangan. Laporan Studi Kelayakan ini disusun dalam rangka memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 yang mensyaratkan adanya laporan studi kelayakan atas perubahan kegiatan usaha utama yang disusun oleh Penilai.

3. Metodologi

Metode yang digunakan dalam menyusun Laporan Studi Kelayakan ini adalah:

- Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan rencana pengembangan proyek yang meliputi data-data identitas, perijinan, rencana usaha serta data-data lainnya yang terkait dengan rencana perubahan kegiatan usaha utama.
- Analisis makro ekonomi, analisis industri untuk mengevaluasi pengaruh dari faktor tersebut terhadap kinerja Perseroan di masa mendatang.
- Dalam melaksanakan penugasan ini, analisa dilakukan terhadap kelayakan perubahan kegiatan usaha utama Perseroan didasarkan pada 99,5% nilai arus kas bersih STMC yang diproyeksikan (sesuai rencana transaksi pengambilalihan 99,5% saham STMC). Analisa digunakan menggunakan 2 indikator *Net Present Value* (NPV) dan *Internal Rate of Return* (IRR). Nilai NPV merefleksikan selisih dari nilai sekarang arus kas masa depan dengan nilai investasi yang dilakukan.

4. Asumsi dan Kondisi Pembatasan

Asumsi yang digunakan dalam Laporan Studi Kelayakan adalah sebagai berikut:

- Nilai Transaksi adalah Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua miliar Rupiah).
- Asumsi proyeksi STMC yang digunakan:
 - Jangka waktu konsesi dalam analisis ini adalah sampai dengan tahun 2046, dimana masa BOT berakhir
 - Jumlah kamar: 162 kamar
 - Harga awal dan kenaikan harga akibat inflasi setiap tahun sebesar 4%
 - Harga awal tahun 2017 adalah Rp 400.000,- (empat ratus ribu Rupiah)
 - Proporsi biaya operasional sesuai dengan estimasi terbaik manajemen yaitu pada tahun-tahun awal proyeksi diasumsikan 27,5%-50% dengan rata-rata 38,8% selama 30 tahun dari pendapatan operasional
 - *Capital expenditure* rutin 3% dari pendapatan selama tiga tahun awal dan 5% untuk tahun selanjutnya
 - *Days Sales Outstanding* diestimasikan setiap 3 hari
 - *Days Payable Outstanding* diestimasikan setiap 30 hari
 - Harga kamar naik setiap tahun dengan asumsi inflasi 4% per tahun
 - Gaji naik setiap tahun dengan asumsi 6%
 - Jadwal akan mulai beroperasi pada September 2017
 - Suku bunga kredit yang digunakan dalam proyeksi adalah 11,75% per tahun.
 - Progress pekerjaan konstruksi hotel sesuai dengan progress konstruksi berdasarkan estimasi terbaik manajemen.

Kondisi Pembatasan yang digunakan dalam Laporan Studi kelayakan ini adalah sebagai berikut:

- Laporan ini merupakan hasil analisis Penilai atas rencana perubahan kegiatan usaha utama yang juga dimaksudkan untuk digunakan sebagai pemenuhan demi kepentingan pasar modal.
- Nilai Investasi yang digunakan dalam proyeksi merujuk pada rencana dan pertimbangan manajemen dan data pasar, sementara rencana periode penarikan kredit investasi berdasarkan kebutuhan pelaksanaan yang disusun oleh manajemen.
- Penyusunan laporan studi ini merupakan interpretasi Penilai atas data dan informasi yang diperoleh dan tersedia yang dianggap benar oleh Penilai pada saat penyusunan laporan ini dilakukan. Asumsi-asumsi yang digunakan mungkin tidak lagi berlaku apabila terjadi sesuatu atau kondisi tertentu yang mempengaruhi ketepatan asumsi-asumsi tersebut, seperti diberlakukannya peraturan-peraturan Pemerintah yang baru maupun perubahan-perubahan penting di manajemen, bidang politik, sosial dan ekonomi.
- Penilai tidak bertanggung jawab atas kerugian atau kehilangan yang diderita akibat penggunaan oleh pihak lain atas sebagian atau seluruh bagian dari laporan ini tanpa persetujuan Penilai secara tertulis.

- Penilai tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari Perseroan yang relevan dan signifikan pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan Penilai, yang tidak dan / atau belum Penilai terima dari Perseroan.
- Penilai berasumsi bahwa Perseroan mentaati semua peraturan yang ditetapkan pemerintah, khususnya yang terkait dengan operasional perusahaan, baik di masa lalu maupun di masa mendatang.
- Penilai tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh Perseroan. Penilai berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset Perseroan, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
- Penilai berasumsi bahwa Perseroan telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi pungutan-pungutan, dan/atau kewajiban lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Penilai telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan studi kelayakan.
- Penilai mengandalkan sepenuhnya data-data dari manajemen, adapun laporan keuangan audit per *Cut Off Date*, Penilai peroleh dari manajemen.
- Data dan informasi diperoleh dari sumber dan data yang dapat dipercaya.
- Penilai menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- Penilai bertanggung jawab atas pelaksanaan penyusunan studi kelayakan dan kewajaran proyeksi keuangan.
- Laporan studi kelayakan ini terbuka untuk publik.
- Penilai bukan konsultan yang berkompentensi mengenai masalah lingkungan hidup, dan karenanya tidak bertanggung jawab terhadap setiap kewajiban aktual atau potensial yang terkait dengan permasalahan lingkungan.
- Laporan studi kelayakan ini bersifat non disclaimer opinion.
- Penilai bertanggung jawab pada laporan studi kelayakan ini dan kesimpulan akhir dari laporan ini.

5. Pendapat atas Kelayakan Perubahan Kegiatan Usaha Perseroan

Secara teknis, Perseroan akan melakukan perubahan kegiatan usaha utamanya menjadi perusahaan investasi, dengan mengakuisisi STMC, yang bergerak di bidang perhotelan dan merupakan pemilik dari Hotel PrimeBiz. Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, STMC telah memiliki perjanjian kerjasama dengan PPM sebagai operator Hotel PrimeBiz di Surabaya, sehingga secara teknis operasional pengelolaan hotel akan diserahkan kepada PPM sebagai manajemen hotel agar dapat dikelola sesuai standar operasional hotel di bawah jaringan hotel manajemen PPM.

Secara model manajemen, Perseroan tidak akan menemui kesulitan setelah mengakuisisi 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham STMC mengingat dalam melakukan kegiatan operasionalnya, STMC telah bekerjasama dengan PPM sebagai manajemen hotel, yang ahli di bidang operasional perhotelan, untuk mengelola manajemen Hotel PrimeBiz.

Dalam menilai kewajaran investasi, Perseroan telah menunjuk Penilai untuk melakukan analisa kewajaran investasi untuk Transaksi dengan Laporan Penilaian Saham Perseroan No. Y&R/BV/17/0815 tanggal 15 Agustus 2017, dimana diperoleh nilai pasar wajar 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham STMC adalah sebesar Rp 22.027.000.000,- (dua puluh dua miliar dua puluh tujuh juta Rupiah). Dengan nilai Transaksi yang telah disepakati yaitu Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua miliar Rupiah), dimana nilai Transaksi tersebut lebih rendah dibandingkan dengan nilai pasar wajar Penilai, maka investasi yang dilakukan Perseroan terkait perubahan kegiatan usaha utama adalah wajar.

Berdasarkan analisa keuangan, dengan tingkat diskonto yang digunakan dalam penilaian dengan metode DCF yaitu 10,06%, diperoleh hasil *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp 64,499 miliar, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 17,95% (lebih tinggi dari tingkat diskonto 10,06%) dan dari analisa sensitivitas diperoleh hasil bahwa Perseroan akan lebih sensitif terhadap perubahan harga hotel dibandingkan dengan perubahan okupansinya.

Berdasarkan kajian, evaluasi dan analisa keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat asumsi-asumsi yang telah ditetapkan dapat terpenuhi, maka dapat disimpulkan bahwa rencana perubahan kegiatan usaha utama yang akan dilaksanakan oleh Perseroan layak untuk dilaksanakan.

B. KETERSEDIAAN TENAGA AHLI

Dengan adanya perubahan kegiatan usaha utama Perseroan menjadi perusahaan investasi, dan rencana akuisisi 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham STMC, yang saat ini telah memiliki Hotel PrimeBiz, dimana operasional Hotel PrimeBiz akan diserahkan kepada PPM berdasarkan perjanjian kerjasama dengan PPM, Perseroan tidak memerlukan tenaga ahli yang khusus. Manajemen Perseroan yang ada saat ini masih dapat mengawasi jalannya perusahaan yang rencananya akan diinvestasi oleh Perseroan.

C. PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA

Rencana Perseroan untuk melakukan perubahan kegiatan usaha utama dilakukan dengan pertimbangan bahwa selama beberapa tahun terakhir, Perseroan sudah tidak dapat menjalankan kegiatan usaha utamanya di bidang jasa konsultasi bisnis dan manajemen di bidang kapasitas transmisi (*bandwidth*), sebagai akibat dari adanya perubahan model bisnis dan ketidakmampuan Perseroan untuk mengikuti perubahan tersebut, sehingga dalam upaya Perseroan untuk dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, Perseroan harus *turnaround* sehingga dapat memperbaiki posisi keuangannya. Dan untuk itu Perseroan bermaksud mengubah kegiatan usaha utama menjadi perusahaan investasi.

D. PENGARUH PERUBAHAN KEGIATAN USAHA UTAMA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pertimbangan utama Perseroan dalam memilih STMC sebagai sarana untuk berinvestasi adalah adanya agenda Pemerintah yang fokus mengembangkan sektor pariwisata di Indonesia yang mempunyai gugusan kepulauan yang indah yang membentang dari Sabang sampai Merauke, di samping pembangunan dan perbaikan infrastruktur yang menjangkau bahkan sampai ke Papua. Selain itu, dengan lokasi hotel yang strategis di kota Surabaya, yang merupakan hub ke Indonesia timur, Perseroan yakin bahwa apabila hotel dikelola dengan baik dan profesional, maka hotel akan menjadi ramai dikunjungi tamu dan tingkat hunian hotel diharapkan akan terus meningkat yang nantinya akan meningkatkan nilai hotel itu sendiri, sehingga ke depannya Perseroan dapat terus mengembangkan investasi di bidang perhotelan di kota-kota lainnya. Dan apabila hal ini terjadi tentu akan memberikan dampak pada meningkatnya pendapatan Perseroan, yang pada akhirnya akan meningkatkan nilai perusahaan bagi Perseroan.

Dengan adanya perubahan kegiatan usaha menjadi perusahaan investasi, Perseroan dapat langsung melakukan Transaksi dan memiliki 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham STMC yang bergerak di bidang perhotelan, yang memiliki Hotel PrimeBiz, yang saat ini telah mulai beroperasi dengan dilakukannya *soft opening* hotel pada tanggal 21 Agustus 2017. Dengan adanya rencana investasi tersebut, diharapkan Perseroan sudah mulai dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, melakukan *turnaround* dan mulai dapat memperbaiki posisi keuangannya dengan mulai diperolehnya pendapatan hasil konsolidasi dari STMC. Selanjutnya dengan beroperasinya hotel secara penuh, diharapkan dapat secara langsung memperbaiki posisi dan rasio-rasio keuangan Perseroan.

VI. TRANSAKSI MATERIAL

Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 karena nilai Transaksi adalah sebesar Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua miliar Rupiah), yang melebihi 50% dari ekuitas Perseroan sebagaimana tercantum dalam laporan keuangan tengah tahunan Perseroan yang telah diaudit oleh KAP. Sehubungan dengan hal

tersebut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Bapepam dan LK No. IX.E.2 maka pelaksanaan Transaksi oleh Perseroan wajib untuk memperoleh persetujuan dari para pemegang saham Perseroan dalam RUPSLB yang akan diadakan oleh Perseroan pada tanggal 11 Oktober 2017.

A. URAIAN TENTANG TRANSAKSI MATERIAL

Perseroan akan menggunakan dana hasil dari PMTHMETD sebanyak Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua miliar Rupiah) untuk membeli saham STMC sebanyak 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham atau yang merupakan 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) dari total modal ditempatkan dan disetor dalam STMC dari STMA. Perseroan telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat dengan STMA, dimana Perseroan akan membeli dan menerima pengalihan atas 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham yang merupakan 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) dari seluruh modal ditempatkan dan disetor dalam Perseroan dari STMA dengan harga sebesar Rp 22.000.0000.000,- (dua puluh dua miliar), tunduk kepada terpenuhinya syarat-syarat dalam Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat, yaitu:

- Telah diterimanya seluruh persetujuan yang dibutuhkan oleh Perseroan dan STMA untuk melaksanakan rencana Transaksi yang diatur dalam perjanjian, termasuk tidak terbatas pada persetujuan Dewan Komisaris dan/atau rapat umum pemegang saham;
- Telah diperolehnya seluruh persetujuan yang diperlukan oleh STMA dan STMC, baik dari kreditur dan/atau Badan Pemerintah atas pelaksanaan rencana Transaksi yang akan mengakibatkan perubahan pengendalian di STMC, termasuk namun tidak terbatas pada persetujuan tertulis dari PT Bank China Construction Bank Indonesia (d/h PT Bank Windu Kentjana International Tbk) selaku kreditur STMC dengan rencana:
 - a. Penjualan dan pengalihan saham yang dijual dari STMA kepada Perseroan;
 - b. Perubahan komposisi Direksi, Dewan Komisaris, pemegang saham STMC beserta pengambilalihan atas STMC sebagai akibat penjualan dan pengalihan saham yang dijual berdasarkan perjanjian;
 - c. Pelunasan hutang STMC kepada PT Serasi Tunggal Mandiri ("**STM**") berdasarkan perjanjian Pemesanan dan Penerbitan Surat Hutang Konversi Wajib No. 001/STMC-STM/I/2016 tertanggal 11 Januari 2016 ("**Surat Hutang Konversi**"); dan
 - d. Pelunasan hutang STMC kepada STMA berdasarkan perjanjian pemberian pinjaman.
- Sehubungan dengan Surat Hutang Konversi, STMA wajib memastikan STMC untuk:
 - a. Menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada STM sehubungan dengan keputusan STMC untuk tidak menerbitkan saham baru di STMC untuk memfasilitasi konversi atas Surat Hutang Konversi;
 - b. Memperoleh persetujuan dari STM sehubungan dengan pemberitahuan sebagaimana disebutkan dalam poin a; dan
 - c. Menyetujui dengan STM secara tertulis tentang cara penyelesaian sehubungan dengan adanya pemberitahuan sebagaimana disebutkan dalam point a, termasuk namun tidak terbatas kepada kewajiban STMC untuk membayar denda sebagai akibat tidak dapat dikonversikannya Surat Hutang Konversi.
- Telah dilaksanakannya seluruh pengumuman dan persyaratan sehubungan dengan rencana pengambilalihan terhadap STMC sebagai akibat dari dilaksanakannya rencana Transaksi sesuai UUPT dan hukum lainnya yang berlaku; dan
- Pernyataan-pernyataan, jaminan-jaminan dan janji-janji yang diberikan oleh STMA dalam perjanjian adalah benar, lengkap dan tepat pada saat dibuat dan pada saat tanggal penyelesaian, seolah dibuat, berlaku pada, dan diperbaharui pada waktu tersebut.

Perseroan dan STMA telah sepakat untuk melakukan penyelesaian Transaksi paling lambat 31 Desember 2017 setelah dipenuhinya seluruh persyaratan pendahuluan atau diterbitkannya surat pengesampingan terhadap persyaratan pendahuluan oleh Perseroan.

Keterangan Singkat tentang STMC

STMC merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian STMC No. 55, tanggal 18 Februari 2015, dibuat di hadapan Kumala Tjahjani Widodo, S.H., M.H., M.Kn, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan pengesahan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0012402.AH.01.01.TAHUN 2015, tanggal 18 Maret 2015, dan telah diumumkan di Tambahan No. 23303 pada Berita Negara Republik Indonesia No. 33, tanggal 24 April 2015 ("**Akta Pendirian**"). STMC memiliki alamat kantor di Gedung Wisma Indocement Lt. 17, Jl. Jend. Sudirman Kav. 70-71, Setiabudi, Jakarta Selatan, Telp 021-5703798, Fax: 021-2510206.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi STMC adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham Perseroan No. 22, tanggal 18 Agustus 2015, dibuat di hadapan Wiwik Condro, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta Barat, yang telah mendapatkan persetujuan dari Menkumham berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0942064.AH.01.02.Tahun 2015 tanggal 11 September 2015 ("**Akta No. 22/2015**"), sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris : V. Herdi Sundjaja H.

Direksi

Direktur Utama : Tjhin Johan Budihartanto

Direktur : Mohamad Yusak Anshori

Struktur permodalan dan komposisi pemegang saham terkini dari STMC adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pendirian dan Akta No. 22/2015 sebagai berikut:

	Jumlah Saham	Nilai Nominal Rp 1.000.000,- per Saham (Rp)	Persentase (%)
Modal Dasar	20.000	20.000.000.000	
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			
STMA	19.900	19.900.000.000	99,5%
PT Karunia Citra Persada Lestari	100	100.000.000	0,5%
Total Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	20.000	20.000.000.000	100%
Saham dalam Portepel	-	-	

B. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKAN TRANSAKSI MATERIAL DAN PENGARUHNYA PADA KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Dalam upaya Perseroan untuk dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, Perseroan harus *turnaround* sehingga dapat memperbaiki posisi keuangannya. Untuk itu Perseroan bermaksud untuk melakukan PMTHMETD yang akan dilanjutkan dengan mengubah kegiatan usaha utama menjadi perusahaan investasi dan melakukan transaksi material, yang kesemuanya merupakan satu rangkaian transaksi yang berkelanjutan dan berkesinambungan.

Transaksi material dilakukan oleh Perseroan dengan mengakuisisi 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham STMC dengan nilai Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua miliar Rupiah). Hal ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa setelah diakuisisinya, Perseroan sudah mulai dapat mempertahankan *going concern*-nya sebagai perusahaan terbuka, melakukan *turnaround* dan mulai dapat memperbaiki posisi keuangannya, dengan mulai diperolehnya pendapatan hasil konsolidasi dari STMC. Selanjutnya dengan beroperasinya hotel secara penuh, diharapkan dapat secara langsung memperbaiki posisi dan rasio-rasio keuangan Perseroan.

C. INFORMASI KEUANGAN PROFORMA YANG DIREVIEW OLEH KAP

Berdasarkan Laporan Informasi Keuangan Ringkasan Proforma untuk Periode enam bulan yang Berakhir 30 Juni 2017 dan Laporan Review Akuntan Independen No. 153/1.S1038/KS.1/06.17 tanggal 25 Agustus

2017, KAP telah mereview penyesuaian proforma yang mencerminkan usulan transaksi akuisisi 99,5% saham STMC dan penambahan investasi Perseroan pada STMC atas informasi keuangan ringkasan proforma dan penerapan penyesuaian tersebut jumlah-jumlah historis dalam laporan posisi keuangan ringkasan proforma Perseroan tanggal 30 Juni 2017 dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ringkasan proforma untuk periode enam bulan yang berakhir tanggal tersebut.

Tujuan informasi keuangan proforma adalah untuk memperlihatkan dampak signifikan usulan transaksi akuisisi melalui pembelian saham yang terjadi sebelumnya atas informasi laporan keuangan historis. Namun, laporan posisi keuangan ringkasan proforma dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ringkasan proforma bukan merupakan petunjuk hasil usaha atau dampak yang berkaitan atas posisi keuangan sebagai akibat dari transaksi atau peristiwa yang terjadi sebelumnya.

Berdasarkan review KAP, tidak terdapat penyebab yang menjadikan KAP percaya bahwa asumsi manajemen tidak memberikan dasar yang beralasan untuk menyajikan dampak langsung signifikan sebagai akibat dari usulan transaksi akuisisi 99,5% saham STMC dan penambahan investasi Perseroan pada STMC, penyesuaian saham proforma tidak mencerminkan dampak semestinya asumsi tersebut, dan kolom proforma tidak mencerminkan penerapan semestinya penyesuaian tersebut terhadap jumlah-jumlah laporan keuangan historis dalam laporan posisi keuangan ringkasan proforma tanggal 30 Juni 2017, dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ringkasan proforma untuk periode enam bulan yang berakhir tanggal 20 Juni 2017.

1. Asumsi-asumsi dasar yang digunakan dalam menyiapkan Informasi Laporan Posisi keuangan dan laporan Laba Rugi dan penghasilan Komprehensif Lain Ringkasan Proforma

Laporan posisi keuangan ringkasan proforma dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ringkasan proforma telah disusun dan disajikan dengan menggunakan asumsi-asumsi dasar sebagai berikut:

- a. Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain historis Perseroan untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2017 telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan disusun dengan basis kelangsungan usaha dan telah diaudit oleh auditor independen. Laporan posisi keuangan dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain historis STMC untuk periode enam bulan yang berakhir 30 Juni 2017 yang disajikan kembali terkait dengan penggunaan nilai tercatat aset tetap pada saat akuisisi telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan telah diaudit oleh KAP Herman, Dody, Tanumihardja & Rekan yang menyatakan opini pendapat wajar tanpa pengecualian.
- b. Perseroan berencana melakukan peningkatan modal dasar dan PMTHMETD sebanyak 1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta) saham baru dengan nominal Rp 100,- (seratus Rupiah) atau sebesar Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah) dan untuk tujuan penyiapan informasi keuangan ringkasan proforma, transaksi tersebut diasumsikan telah terjadi pada tanggal 30 Juni 2017.
- c. Pada tanggal 22 Juni 2017, Perseroan mengadakan Perjanjian Jual Beli Saham Bersyarat dengan pihak ketiga, dimana Perseroan berjanji untuk membeli 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham atau 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) dari kepemilikan saham pada STMC dengan nilai pengalihan sebesar Rp 22.000.0000.000,- (dua puluh dua miliar). Pengalihan saham dari pihak ketiga kepada Perseroan akan efektif setelah dipenuhinya seluruh persyaratan perjanjian. Harga Pengalihan tersebut didukung hasil penilaian oleh KJPP dalam Laporan Penilaian Saham STMC No. Y&R/BV/17/0815 tanggal 15 Agustus 2017 sebesar Rp 22.027.000.000,- (dua puluh dua miliar dua puluh tujuh juta Rupiah). Terkait dengan transaksi untuk tujuan penyiapan informasi keuangan ringkasan proforma, transaksi tersebut diasumsikan telah terjadi pada tanggal 30 Juni 2017.
- d. Untuk tujuan penyiapan proforma diasumsikan Perseroan telah meningkatkan modal disetor pada STMC sebanyak 103.265 (seratus tiga ribu dua ratus enam puluh lima) saham dengan nilai nominal

Rp 1.000.000,- (satu juta Rupiah) atau sebesar Rp 103.265.000.000,- (seratus tiga miliar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah) pada tanggal 30 Juni 2017.

- e. Pada tanggal 11 Januari 2016, STMC dan STM mengadakan Perjanjian Surat Hutang Konversi untuk dukungan pendanaan bagi STMC dengan maksimum sebesar Rp 37.500.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar lima ratus juta Rupiah) dan apabila tidak dapat konversi maka STMC akan dikenakan denda. Konversi dapat dilakukan setelah selesainya jangka waktu penarikan dan STM dapat melakukan konversi atas seluruh hutang konversi menjadi saham di STMC berdasarkan rasio konversi yang akan disepakati bersama. STM telah menerima keputusan dari STMC untuk tidak menerbitkan saham baru atas surat hutang konversi yang dipegang oleh STM dengan ketentuan STMC diharuskan melunasi hutang sebesar Rp 37.100.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar seratus juta Rupiah) dan membayar denda sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah). Terkait dengan surat hutang konversi tersebut di atas untuk tujuan penyediaan informasi keuangan ringkasan proforma, transaksi tersebut diasumsikan telah dibatalkan oleh STMC dan diselesaikan dengan pembayaran hutang dan denda masing-masing sebesar Rp 37.100.000.000,- (tiga puluh tujuh miliar seratus juta Rupiah) dan Rp 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah) kepada STM pada tanggal 30 Juni 2017.
- f. Untuk tujuan penyediaan informasi keuangan ringkasan proforma ini, dengan penggabungan usaha ini Perseroan diasumsikan merupakan pihak pengakuisisi terkait dengan Perseroan memperoleh 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) kepemilikan saham yang merupakan porsi terbesar atas hak suara pada STMC hasil penggabungan yang dilakukan melalui pembayaran kas atas akuisisi saham STMC dan peningkatan modal STMC termasuk pelunasan Surat Hutang Wajib Konversi oleh STMC. Selanjutnya, Perseroan akan menunjuk manajemen dan anggota organ pengatur STMC hasil penggabungan setelah persyaratan akuisisi telah dipenuhi sebagai fakta bahwa Perseroan merupakan pengendali operasi dan keuangan STMC.

2. Penyusunan Proforma

Dengan dilakukannya transaksi akuisisi STMC oleh Perseroan, jurnal penyesuaian dan eliminasi dilakukan dalam informasi keuangan ringkasan proforma untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil operasi proforma Perseroan dan entitas anak sebagai satu kesatuan usaha. Jurnal penyesuaian dan eliminasi tersebut meliputi:

- a. Atas transaksi peningkatan modal dasar dan PMTHMETD, Perseroan mencatat peningkatan kas dan bank dan modal masing-masing sebesar Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh miliar Rupiah)
- b. Penyesuaian transaksi akuisisi pada harga Rp 22.000.000.000,- (dua puluh dua miliar Rupiah) dibayarkan melalui kas dan bank. Penyesuaian juga dilakukan terkait dengan terdapat selisih nilai bersih investasi entitas anak dan biaya perolehan investasi yang dibayarkan sebesar Rp 3.004.682.920,- (tiga miliar empat juta enam ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus dua puluh Rupiah). Selisih nilai aset bersih tersebut dialokasikan pada aset tetap tercatat dengan nilai tercatat aset tetap masih di bawah nilai wajar aset tetap pada saat akuisisi sebesar Rp 81.196.000.000,- (delapan puluh satu miliar seratus sembilan puluh enam juta Rupiah) sesuai dengan Laporan Penilaian Aset STMC oleh Penilai No. Y&R/AV/17/0803 tanggal 14 Agustus 2017.
- c. Atas transaksi akuisisi dan untuk tujuan proforma, modal saham, tambahan modal disetor dan saldo laba yang sebelumnya tercermin dalam laporan keuangan historis STMC telah dieliminasi. Saldo kepentingan non-pengendali telah dicatat sesuai porsi kepemilikan saham non-pengendali sebesar 0,5%.
- d. Penyesuaian atas peningkatan investasi Perseroan pada STMC dilakukan sebesar Rp 103.265.000.000,- (seratus tiga miliar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah).
- e. Penyesuaian atas peningkatan modal saham yang dicatat di STMC dan penggunaan dana tersebut untuk pembayaran hutang dan denda, dimana denda tersebut dikapitalisasi sebagai aset tetap sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).
- f. Eliminasi terhadap transaksi peningkatan investasi STMC dan peningkatan modal STMC sebesar Rp 103.265.000.000,- (seratus tiga miliar dua ratus enam puluh lima juta Rupiah).

- g. Penyesuaian penurunan aset tetap sebesar Rp 637.870.531,- (enam ratus tiga puluh tujuh juta delapan ratus tujuh puluh ribu lima ratus tiga puluh satu Rupiah) untuk menyesuaikan nilai tercatat aset tetap dengan hasil penilaian nilai wajar aset tetap.

Berikut ini laporan posisi keuangan proforma Perseroan sebelum dan setelah transaksi akuisisi 99,5% saham STMC dan penambahan investasi Perseroan pada STMC, yang disusun oleh KAP:

(dalam Rupiah)

	Sebelum proforma		Penyesuaian Proforma		Proforma
	Perseroan	STMC	Dr	Cr	Perseroan
	30 Juni 2017	30 Juni 2017			30 Juni 2017
ASET					
ASET LANCAR					
Kas dan bank	22.358.380	5.010.956.985	150.000.000.000	22.000.000.000	90.933.315.365
			61.165.000.000	103.265.000.000	
Aset pengampunan pajak	100.000.000	-	-	-	100.000.000
Total aset lancar	122.358.380	5.010.956.985	211.165.000.000	125.265.000.000	91.033.315.365
ASET TIDAK LANCAR					
Aset tetap	-	73.829.187.611	3.004.682.920	637.870.531	81.196.000.000
			5.000.000.000	-	-
Aset pajak tangguhan	-	1.000.629.000	-	-	1.000.629.000
Investasi pada entitas anak	-	-	18.995.317.080	18.995.317.080	-
			103.265.000.000	103.265.000.000	
Total aset tidak lancar	-	74.829.816.611	130.265.000.000	122.898.187.611	82.196.629.000
TOTAL ASET	122.358.380	79.840.773.596	341.430.000.000	248.163.187.611	173.229.944.365
LIABILITAS DAN EKUITAS					
(DEFISIENSI MODAL)					
LIABILITAS JANGKA PENDEK					
Utang usaha	-	3.719.285.662	-	-	3.719.285.662
Utang lain-lain	2.567.920.086	9.500.000	-	-	2.577.420.086
Utang pajak	1.161.960	147.388.309	-	-	148.550.269
Beban akrual	2.029.358.216	-	-	-	2.029.358.216
Surat utang wajib konversi	-	37.100.000.000	37.100.000.000	-	-
Total Liabilitas jangka pendek	4.598.440.262	40.976.173.971	37.100.000.000	-	8.474.614.233
LIABILITAS JANGKA PANJANG					
Pinjaman jangka panjang	-	19.773.828.690	-	-	19.773.828.690
Total Liabilitas	4.598.440.262	60.750.002.661	37.100.000.000	-	28.248.442.923
EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)					
Modal saham	7.971.707.000	20.000.000.000	20.000.000.000	150.000.000.000	157.971.707.000
			103.265.000.000	103.265.000.000	
Tambahan modal disetor	382.690.000	1.165.000.000	1.165.000.000	-	382.690.000
Defisit	(12.830.478.882)	(2.074.229.065)	637.870.531	2.074.229.065	(13.468.349.413)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(4.476.081.882)	19.090.770.935	125.067.870.531	255.339.229.065	144.886.047.587
Kepentingan non-pengendali	-	-	-	95.453.855	95.453.855
Total Ekuitas (defisiensi modal)	(4.476.081.882)	19.090.770.935	125.067.870.531	255.434.682.920	144.981.501.442
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)	122.358.380	79.840.773.596	162.167.870.531	255.434.682.920	173.229.944.365

D. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN SAHAM STMC

Dalam rencana untuk melakukan transaksi material, Perseroan telah memberikan tugas kepada Penilai dengan ringkasan laporan sebagai berikut:

1. Identitas Pihak

Pemberi tugas adalah Perseroan, yang bermaksud untuk melakukan Transaksi dengan STMA.

2. Obyek Penilaian

Penilaian atas 19.900 (sembilan belas ribu sembilan ratus) saham yang merupakan 99,5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) dari total modal ditempatkan dan disetor dalam STMC.

3. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian adalah dalam rangka mengetahui nilai pasar wajar atas 99.5% (sembilan puluh sembilan koma lima persen) saham STMC untuk kepentingan transaksi jual beli. Penilaian dilakukan dengan mengacu kepada Bapepam dan LK No. VIII.C.3 No. KEP-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") 2015.

4. Asumsi-asumsi dan Syarat Pembatas

1. Dalam menyusun laporan ini, Penilai mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh STMC dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang Penilai anggap relevan. Penilai tidak terlibat dan tidak melakukan audit ataupun verifikasi atas informasi yang disediakan tersebut.
2. Laporan ditujukan untuk pasar modal.
3. Laporan tidak ditujukan untuk kepentingan diluar maksud dan tujuan serta tidak ditujukan untuk kepentingan perpajakan.
4. Penilai tidak memiliki kepentingan atau hal-hal lainnya yang dapat menyebabkan Penilai memberikan pendapat yang bias sehubungan dengan informasi yang dibahas dalam laporan ini.
5. Pemberi tugas telah membebaskan Penilai dari setiap klaim yang dapat dan akan timbul dari kesalahan ataupun kekurangan dalam bahan atau informasi yang disediakan Manajemen, konsultan atau pihak ketiga, kepada Penilai dalam penyusunan laporan ini.
6. Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penilaian saham telah diungkapkan seluruhnya kepada Penilai dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
7. Penilai tidak memiliki kepentingan pribadi atau kecenderungan untuk berpihak berkenaan dengan subyek dari laporan ini maupun pihak-pihak yang terlibat didalamnya.
8. Analisis, opini dan kesimpulan telah dibuat, dan laporan ini telah disusun sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C3 No. KEP-196/BL/2012 dan Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") serta Standar Penilaian Indonesia ("SPI") 2015.
9. Penilai bertanggung jawab atas laporan penilaian dan kesimpulan nilai akhir yang dihasilkan.
10. Penilai telah memperoleh informasi atas status hukum obyek penilaian dari pemberi tugas.
11. Laporan Keuangan dan informasi lainnya yang disampaikan oleh STMC atau wakilnya dalam rangka penugasan ini, telah diterima tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut, dianggap sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, dianggap lengkap dan benar dalam mencerminkan kondisi kegiatan usaha dan operasi STMC untuk masing-masing periode yang disajikan.
12. Penilai tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap legalitas aset yang dimiliki oleh STMC. Kami berasumsi bahwa tidak ada masalah legalitas berkenaan dengan aset-aset STMC, baik saat ini maupun di masa yang akan datang.
13. Penilai berasumsi bahwa STMC telah dan akan memenuhi kewajiban berkenaan dengan perpajakan, retribusi, pungutan-pungutan lainnya dan kewajiban-kewajiban lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
14. Penilai tidak bertanggung jawab terhadap kerugian sebagai akibat dari kesalahan opini atau kesimpulan yang terjadi karena adanya data atau informasi dari STMC yang relevan dan signifikan

pengaruhnya terhadap opini atau kesimpulan Penilai, yang tidak dan atau belum Penilai terima dari STMC.

15. Tanda tangan pimpinan dan cap perusahaan yang resmi merupakan syarat mutlak sahnya *Certificate of Appraisal* ini dan laporan penilaian yang terlampir.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan Penilaian

Penilai mengaplikasikan pendekatan dan metode penilaian yang berlaku umum dalam penilaian penyertaan pada perusahaan atau ekuitas sesuai dengan Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.3. Beberapa pendekatan yang lazim dalam penilaian saham dapat dikategorikan ke dalam pendekatan aset (*asset based approach*), pendekatan pasar (*market approach*) dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Dalam aplikasinya terkadang masing-masing pendekatan tersebut digunakan secara kombinasi untuk mendapatkan nilai yang merupakan rekonsiliasi atau sintesa dari nilai masing-masing hasil pendekatan.

a. Pendekatan Aset (*Asset Based Approach*)

Pendekatan Aset (*Asset Based Approach*) adalah pendekatan penilaian berdasarkan laporan keuangan historis obyek penilaian yang telah diaudit, dengan cara menyesuaikan seluruh aset dan kewajiban menjadi nilai pasar wajar sesuai dengan premis nilai yang digunakan dalam penilaian usaha.

b. Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*)

Pendekatan Pasar (*Market Based Approach*) adalah pendekatan penilaian dengan cara membandingkan obyek penilaian dengan obyek lain yang sebanding dan sejenis serta telah memiliki harga jual.

c. Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*)

Pendekatan Pendapatan (*Income Based Approach*) adalah pendekatan penilaian dengan cara mengkonversi manfaat ekonomis atau pendapatan yang diperkirakan akan dihasilkan oleh obyek penilaian dengan tingkat diskonto tertentu.

Pemilihan dan kepercayaan atas ketepatan metode dan prosedur bergantung pada pertimbangan penilai dan bukan didasarkan pada suatu formula yang baku.

Metode Penilaian

Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian saham seperti tersebut diatas, perlu ditentukan pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian saham STMC

a. **Pendekatan aset (*asset-based approach*)** paling sesuai untuk digunakan pada perusahaan yang berbentuk *holding company* dan dalam tahap pengembangan. Pendekatan ini juga sesuai untuk perusahaan yang komponen asetnya didominasi oleh aset tetap, dan dimana aset terwujud yang dimiliki perusahaan diperkirakan tidak signifikan. Berdasarkan pertimbangan bahwa STMC adalah perusahaan yang masih dalam tahap pengembangan maka pendekatan ini dapat diaplikasikan dalam penilaian saham STMC.

b. **Pendekatan Pasar (*Market Approach*)** paling sesuai apabila terdapat perusahaan yang sepadan dan sebanding dengan perusahaan yang akan dinilai. Saat ini terdapat beberapa perusahaan yang bergerak dalam bidang perhotelan di Indonesia, namun pendekatan ini kurang tepat diaplikasikan dalam penilaian saham STMC.

c. **Pendekatan pendapatan (*Income approach*)** paling sesuai apabila jumlah pendapatan yang dapat diperoleh perusahaan di masa yang akan datang dapat diperkirakan dengan cukup handal. Setelah mempelajari karakteristik dari kegiatan usaha STMC dimana sesuai dengan Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.3. pendekatan pendapatan khususnya DCF hanya dapat digunakan untuk perusahaan yang telah melakukan kegiatan operasional selama satu tahun atau lebih, saat ini STMC masih

dalam tahap pengembangan, maka kami berpendapat pendekatan ini tepat digunakan dalam penilaian saham STMC.

6. Kesimpulan Nilai

Untuk mendapatkan kesimpulan nilai yang mewakili kedua pendekatan penilaian yang digunakan, dilakukan rekonsiliasi dengan memberikan bobot sebesar 40,00% pada pendekatan aset dengan metode ABV dan bobot sebesar 60,00% pada pendekatan Pendapatan dengan metode DCF. Pembobotan dilakukan berdasarkan analisis dan tingkat keyakinan atas kesesuaian data dan informasi yang dijadikan sebagai masukan pada masing-masing pendekatan yang digunakan.

METODE	NILAI (dalam miliar Rupiah)	BOBOT	NILAI TERTIMBANG (Dalam miliar Rupiah)
ABV	18.428	40%	7.371
DCF	24.427	60%	14.656
NILAI PASAR WAJAR 99,5% SAHAM STMC			22.027

Berdasarkan hasil kajian dalam rangka menentukan nilai 99.5% saham STMC, maka Penilai berpendapat bahwa nilai pasar wajar 99.5% saham STMC per 30 Juni 2016 adalah sebesar Rp22.027.000.000,- (dua puluh dua miliar dua puluh tujuh juta Rupiah).

7. Pendapat Kewajaran atas Transaksi

Berdasarkan Laporan Pendapat Kewajaran No. Y&R/FO/17/0801 tanggal 28 Agustus 2017 (“Laporan Pendapat Kewajaran”), Penilai berpendapat bahwa berdasarkan analisis kewajaran kualitatif dan kuantitatif, manfaat dan keuntungan bagi Perseroan adalah sebagai berikut:

- Dengan melakukan Transaksi, Perseroan dapat memaksimalkan potensi pengembangan usaha yang dilakukan, mengingat perhotelan sebagai pendukung sektor pariwisata masih akan terus berkembang;
- Dengan Transaksi, Perseroan akan memperoleh keuntungan atas akuisisi saham STMC karena laporan keuangan STMC akan dikonsolidasi;
- Sumber daya yang dimiliki Perseroan cukup memadai untuk mengoperasikan perusahaan investasi;
- STMC telah memiliki kontrak dengan manajemen hotel yang berpengalaman dalam mengoperasikan usahanya;
- Hotel PrimeBiz berada di Surabaya, yang merupakan salah satukota besar di Indonesia yang memiliki prospek yang cukup baik;

Sedangkan dari analisis kewajaran kuantitatif,

- Simpangan dari nilai Transaksi dengan nilai pasar wajar adalah sebesar 0,12%. Sesuai dengan Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C3 No. KEP-196/BL/2012 tentang Pedoman Penilaian dan penyajian Laporan Penilaian Usaha di pasar Modal dan Kode Etik Penilai Indonesia, maka simpangan tersebut adalah wajar karena di bawah 7,5%;
- Dengan dilakukannya Transaksi, Perseroan akan mampu mempertahankan kelangsungan usahanya dimana selama ini Perseroan memiliki masalah *going concern*.
- Dengan dilakukannya Transaksi, Perseroan akan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang dan diharapkan akan semakin berkembang dalam bidang investasi.

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, Penilai berpendapat bahwa rencana Transaksi ini ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan adalah wajar bagi Perseroan dan pemegang saham minoritas Perseroan serta akan memberikan manfaat bagi pemegang saham Perseroan.

d. RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET STMC

Perseroan juga telah memberikan tugas kepada Penilai untuk menilai aset STMC, yang berupa bangunan hotel, dengan ringkasan laporan sebagai berikut:

1. Identitas Pihak

Pemberi tugas adalah Perseroan, yang bermaksud untuk melakukan Transaksi dengan STMA.

2. Obyek Penilaian

Hotel Primebiz yang beralamat di Jalan Gayung Kebonsari No. 30, Kelurahan Gayungan, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang didirikan di atas tanah milik PT Dwi Mitra Nusantara (“DMN”) berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan kembali (“BOT”) No. 057/DMN-STMC/BOT/VIII/15 tanggal 3 Agustus 2015, dimana di atas lahan seluas 1.820 meter persegi dengan SHGB No. 1578 milik DMN akan dibangun, dikelola oleh STMC dan diserahkan kembali bangunan tersebut kepada DMN setelah 30 (tiga puluh) tahun sejak masa *grace period* (3 tahun, yang akan berakhir tanggal 2 Agustus 2018) dan dapat diperpanjang 10 tahun dan 10 tahun berikutnya.

3. Tujuan Penilaian

Tujuan penilaian adalah guna mengungkapkan dan menyatakan opini nilai pasar (*market value*) atas obyek penilaian dengan tujuan untuk pelaporan keuangan.

4. Asumsi-asumsi dan Kondisi Pembatas

Dalam melakukan penilaian, Penilai menggunakan asumsi sebagai berikut:

1. Properti yang dinilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikannya adalah sah (*free and clear*) dan dapat dipasarkan.
2. Dalam penilaian ini, kami menganggap bahwa dokumen-dokumen yang terkait dengan obyek penilaian adalah benar.
3. Penunjukan lokasi oleh pemberi tugas atau yang mewakili kami asumsikan benar merupakan objek penilaian.
4. Dalam hal penilaian bangunan, kondisi bangunan yang tersembunyi dan tidak terlihat kami asumsikan menggunakan bahan material standar dengan volume dan kondisi yang wajar.
5. Dalam hal penilaian mesin, kami asumsikan dalam kondisi Insitu.
6. Uraian spesifikasi bangunan merupakan asumsi yang digunakan berdasarkan kondisi fisik dan informasi teknis yang kami dapatkan dari pihak pemberi tugas.

Kondisi Pembatas meliputi:

1. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
2. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada Penilai seperti yang disebutkan dalam laporan Penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada dipihak Pemberi Tugas.
3. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan Penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk Pemberi Tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan Penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain Pemberi Tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
4. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan Penilaian. Nilai

yang digunakan dalam laporan Penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan Penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.

5. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian-bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
6. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
7. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
8. Gambar yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
9. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan pemberi tugas/pengguna laporan (bila dinyatakan lain sebutkan).
10. Data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
11. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik.
12. Penilai bertanggung jawab atas Laporan Penilaian, serta Kesimpulan Nilai Akhir.
13. Bukan merupakan tanggung jawab kami atas kemungkinan yang berkaitan status hukum kepemilikan, perjanjian lain yang tidak disampaikan kepada kami dan kami menganggap bahwa properti dibawah kepemilikan dan penggunaan yang sah, dan tidak ada perjanjian lain yang mengikat properti tersebut.

5. Pendekatan dan Metode Penilaian

Untuk melakukan pekerjaan penilaian, Penilai akan menggunakan satu pendekatan sesuai dengan Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.4 (10.d.4) sebagai berikut:

a. Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan properti yang dinilai dengan properti yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran. Dalam Pendekatan Pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi properti yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual) atau yang terdaftar (*listed*) dari properti yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam hal ini perlu dilakukan penyesuaian atas informasi harga transaksi atau penawaran apabila terdapat perbedaan dengan transaksi yang sebenarnya, sesuai dengan dasar nilai dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian. Perbedaan dapat juga meliputi karakteristik hukum, ekonomi atau fisik dari properti yang ditransaksikan dan yang dinilai.

b. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai kini. Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan properti selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai.

Arus kas dapat diperoleh dari pendapatan suatu kontrak atau beberapa kontrak atau bukan dari kontrak, misalnya keuntungan yang diantisipasi akan diperoleh dari penggunaan atau kepemilikan suatu properti.

c. Pendekatan Biaya (Cost Approach)

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu properti lebih daripada biaya untuk memperoleh properti dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. Pendekatan ini berdasarkan pada prinsip harga yang akan dibayar pembeli dipasar untuk properti yang akan dinilai, tidak lebih dari biaya untuk membeli atau membangun untuk properti yang setara, kecuali ada faktor waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, resiko atau faktor lainnya. Umumnya properti yang dinilai akan kurang menarik dikarenakan faktor usia atau sudah usang, dibandingkan dengan properti alternatif yang baru dibeli atau dibangun. Untuk hal ini, diperlukan penyesuaian karena adanya perbedaan biaya dengan properti alternatif, tergantung pada Dasar Nilai yang diperlukan.

Pemilihan Pendekatan Penilaian

Sesuai dengan Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.4 point 10 tentang Pendekatan Penilaian, Metode Penilaian dan Prosedur Penilaian bahwa Penilaian properti dengan status bangun kelola dan serah (*built operate and transfer/BOT*) dapat menggunakan satu pendekatan. Dan dalam hal ini penilai menggunakan Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*). Pendekatan ini digunakan untuk mendapatkan nilai pasar dengan mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi menghubungkan pendapatan (umumnya pendapatan bersih) dengan suatu definisi jenis nilai melalui konvensi pendapatan menjadi estimasi nilai. Proses ini dapat menggunakan metode kapitalisasi langsung dan metode DCF atau keduanya.

Metode Penilaian

Properti yang dinilai adalah merupakan jenis properti yang berpotensi menghasilkan pendapatan, data harga pasar yang wajar tidak tersedia cukup atau sulitnya mencari data pembanding properti sejenis. Oleh karena data pembanding properti sejenis sulit diperoleh untuk dianalisa pada saat menentukan nilai pasar dari properti yang sedang dinilai ini, maka untuk itu dalam penilaian ini, pendekatan nilai yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*) dengan Metode DCF, yaitu sebuah proyeksi pendapatan kotor tahunan dibuat berdasarkan pasaran tarif sewa kamar hotel yang ada sekarang dan yang akan datang dari hotel yang sebanding ditambah dengan penghasilan lainnya seperti pendapatan dari makanan dan minuman serta pendapatan lainnya. Estimasi dari biaya departemen terkait, biaya umum dan administrasi serta biaya operasional (termasuk gaji dan biaya energi) dan biaya-biaya tetap seperti *management fees*, pajak properti, asuransi properti dan biaya cadangan penggantian, dikurangi dari proyeksi pendapatan kotor tahunan di atas. Pendapatan bersih yang dihasilkan kemudian didiskonting atau dikapitalisasikan untuk mendapatkan nilai properti tersebut.

6. Kesimpulan Penilaian

Dengan mengacu pada Peraturan Bapepam dan LK No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di OJK, serta memperhatikan semua faktor-faktor seperti yang terdapat dalam laporan ini dan berdasarkan pada asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, Penilai berpendapat bahwa nilai pasar (*market value*) dari properti tersebut di atas pada tanggal 30 Juni 2017 adalah sebesar Rp 81.196.000.000,- (delapan puluh satu miliar seratus sembilan puluh enam juta Rupiah).

E. DATA KEUANGAN STMC

Berikut adalah laporan keuangan STMC untuk tahun 2015, 2016 dan periode yang berakhir 30 Juni 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akutan Publik Herman, Dody, Tanumihardja & Rekan.

(dalam Rupiah)

NERACA	Untuk periode yang berakhir		
	30 Juni 2017*)	31 Desember 2016	31 Desember 2015
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	5.010.956.985	20.957.874.641	20.221.139.358
Piutang lain-lain			
Pihak berelasi	-	3.000.000.000	-
Pihak ketiga	-	-	-
Total aset lancar	5.010.956.985	23.957.874.641	20.221.139.358
ASET TIDAK LANCAR			
Aset tetap	73.829.187.611**)	37.735.089.364	1.683.537.000
Aset pajak tangguhan	1.000.629.000	151.205.000	10.217.000
Total aset tidak lancar	74.829.816.611	37.886.294.364	1.693.804.000
TOTAL ASET	79.840.773.596	61.844.169.005	21.914.943.358
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha			
Pihak berelasi	3.483.925.762	-	634.500.000
Pihak ketiga	235.359.900	3.447.971.486	36.000.000
Utang lain-lain			
Pihak berelasi	-	-	-
Pihak ketiga	9.500.000	-	-
Utang pajak	147.388.309	86.137.170	-
Beban yang masih harus dibayar	-	3.643.966	-
Surat utang wajib konversi	37.100.000.000	27.100.000.000	-
Total Liabilitas Jangka Pendek	40.976.173.971	3.537.752.622	670.500.000
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang bank jangka panjang	19.773.828.690	9.604.000.000	-
Total Liabilitas Jangka Panjang	19.773.828.690	9.604.000.000	-
Total LIABILITAS	60.750.002.661	40.241.752.622	670.500.000
EKUITAS			
Modal saham	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Tambahan modal disetor	1.165.000.000	1.165.000.000	1.165.000.000
Saldo laba	(2.074.229.065)	287.197.994	79.443.358
Kepentingan non-pengendali	-	150.218.389	-
Total EKUITAS	19.090.770.935	21.602.416.383	21.244.443.358
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	79.840.773.596	61.844.169.005	21.914.943.358

*) Entitas Induk kehilangan pengendalian

**) Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 6.562.500.- per 30 Juni 2017

VIII. RAPAT UMUM PEMEGANG SAHAM LUAR BIASA

Pengumuman RUPSLB sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan PMTHMETD, perubahan kegiatan usaha utama dan transaksi material, telah diumumkan dalam dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yaitu Harian Ekonomi Neraca dan situs web Perseroan pada hari dan tanggal yang sama dengan tanggal Keterbukaan Informasi ini, yaitu tanggal 4 September 2017.

Panggilan RUPSLB Perseroan akan diumumkan dalam 1 (satu) surat kabar harian berbahasa Indonesia yaitu Harian Ekonomi Neraca dan situs web Perseroan pada tanggal 19 September 2017.

RUPSLB Perseroan akan diselenggarakan pada tanggal 11 Oktober 2017 dengan agenda yaitu:

1. Persetujuan atas peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, dan karenanya untuk mengubah Pasal 4 dari anggaran dasar Perseroan;
2. Persetujuan atas PMTHMETD;
3. Persetujuan atas perubahan kegiatan usaha utama Perseroan, dan karenanya untuk mengubah Pasal 3 dari anggaran dasar Perseroan; dan
4. Persetujuan atas rencana transaksi material.

Pemegang saham Perseroan yang berhak menghadiri atau diwakili dalam RUPSLB adalah pemegang saham Perseroan yang namanya tercantum dalam DPS pada tanggal 18 September 2017, sampai dengan pukul 16.00 WIB.

Bagi pemegang saham yang tidak dapat hadir dalam RUPSLB dapat diwakili oleh kuasanya dengan membawa surat kuasa yang sah serta membawa fotokopi KTP atau tanda pengenal lainnya (yang dapat diterima oleh Direksi Perseroan) dari pemegang saham dan kuasanya tersebut untuk dapat diserahkan kepada petugas pendaftaran sebelum memasuki ruang rapat.

Persetujuan yang sah terhadap rencana aksi korporasi Perseroan yang telah dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini, dengan memperhatikan ketentuan dalam POJK No. 38/2014 dan anggaran dasar Perseroan, adalah apabila RUPSLB dihadiri oleh pemegang saham Perseroan yang mewakili lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan keputusan disetujui lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian dari jumlah suara yang sah yang hadir dalam RUPSLB.

Di bawah ini merupakan tanggal-tanggal penting yang berkaitan dengan RUPSLB Perseroan:

Kegiatan	Tanggal
Pemberitahuan perihal RUPSLB Perseroan ke OJK	25 Agustus 2017
Iklan pengumuman RUPSLB Perseroan melalui surat kabar	4 September 2017
Pengumuman Keterbukaan Informasi	4 September 2017
Tanggal DPS Perseroan	18 September 2017
Iklan panggilan RUPSLB Perseroan melalui surat kabar	19 September 2017
RUPSLB perseroan	11 Oktober 2017

VII. PENUTUP

Para pemegang saham Perseroan yang ingin memperoleh informasi mengenai rencana aksi korporasi Perseroan sebagaimana dijelaskan dalam Keterbukaan Informasi ini dapat menghubungi Perseroan pada hari kerja (pukul 9.00 sampai dengan 17.00 WIB), dengan menunjukkan bukti kepemilikan saham dan identitas ke alamat berikut:

PT SINGLETERRA TBK

Jl. Raya RS Fatmawati No. 7,

Jakarta Selatan 12140 – Indonesia

Telepon: (+62-21) 2700 682, Faksimili: (+62-21) 2700 679

Email: corporatesecretary@singleterra.co.id

Situs: www.singleterra.co.id

Direksi