

**INFORMASI KEPADA PARA PEMEGANG SAHAM
PT MAS MURNI INDONESIA TBK. (“PERSEROAN”) DALAM RANGKA
PENAMBAHAN MODAL DENGAN MEMBERIKAN HAK MEMESAN EFEK
TERLEBIH DAHULU (“PMHMETD”)**

Keterbukaan informasi ini dibuat pada tanggal 23 Januari 2019 (“**Keterbukaan Informasi**”) untuk melakukan penambahan modal dengan memberikan HMETD kepada para pemegang saham Perseroan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“**OJK**”) No. 32/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Penambahan Modal Perusahaan Terbuka Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“**POJK 32/2015**”).

Keterbukaan Informasi ini penting untuk diperhatikan oleh para Pemegang Saham Perseroan untuk mengambil keputusan yang akan diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan (“RUPSLB”) yang akan diselenggarakan pada tanggal 1 Maret 2019 dalam rangka memenuhi ketentuan POJK No. 32/2015.

Jika Anda mengalami kesulitan untuk memahami informasi sebagaimana tercantum dalam Keterbukaan Informasi ini atau ragu-ragu dalam mengambil keputusan, sebaiknya Anda berkonsultasi dengan perantara pedagang efek, manajer investasi, penasihat hukum, akuntan publik atau penasihat profesional lainnya.



PT MAS MURNI INDONESIA Tbk.
Berkedudukan di Surabaya, Indonesia

Kegiatan Usaha:

Properti dan Perhotelan

Kantor Pusat:

Jl. Yos Sudarso 11
Surabaya 60271, Indonesia
Telepon: (+62 31) 5321001 Faksimili: (+62 31) 5320951
Email : corsec@masmurni.com
Website: www.masmurniindonesia.com

Seluruh informasi yang dimuat dalam Keterbukaan Informasi ini hanyalah merupakan usulan, yang tunduk kepada persetujuan RUPSLB serta prospektus yang akan diterbitkan dalam rangka penambahan modal dengan memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, bertanggung jawab sepenuhnya atas kelengkapan dan kebenaran seluruh informasi atau fakta material yang tercantum dalam keterbukaan informasi ini dan setelah melakukan pemeriksaan yang wajar, menegaskan bahwa sepanjang pengetahuan dan menurut keyakinan terbaik mereka tidak terdapat fakta-fakta dan informasi material, yang jika tidak diungkapkan atau dihilangkan dalam Keterbukaan Informasi ini akan menyebabkan informasi dalam Keterbukaan Informasi ini menjadi tidak benar dan/atau menyesatkan.

INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN PENAMBAHAN MODAL DENGAN PMHMETD

Perseroan berencana untuk melakukan PMHMETD dengan menerbitkan HMETD kepada para pemegang saham sebanyak-banyaknya 7.186.536.170 (tujuh milyar seratus delapan puluh enam juta lima ratus tiga puluh enam ribu seratus tujuh puluh) saham yang merupakan saham Seri B atas nama dengan nilai nominal Rp. 96,- (sembilan puluh enam Rupiah) setiap saham ("**saham baru**") dan sebanyak-banyaknya 1.796.634.042 (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh enam juta enam ratus tiga puluh empat ribu empat puluh dua) waran. Jumlah saham dan waran yang akan diterbitkan tersebut akan bergantung pada keperluan dana Perseroan dan harga dari pelaksanaan PMHMETD. Dalam hal terjadi perubahan jumlah maksimal saham yang akan diterbitkan, maka Perseroan akan mengumumkannya bersamaan dengan iklan panggilan RUPSLB yang direncanakan akan dilakukan pada tanggal 7 Pebruari 2019. PMHMETD yang diterbitkan akan memberikan hak kepada para pemegang saham Perseroan untuk membeli saham baru.

Saham hasil pelaksanaan PMHMETD akan dikeluarkan dari portepel Perseroan dan dicatatkan di Bursa Efek Indonesia ("**BEI**") sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Peraturan BEI No.I-A tentang Pencatatan Saham dan Efek Bersifat Ekuitas Selain Saham yang Diterbitkan oleh Perusahaan Terdaftar, Lampiran Keputusan Direksi BEI No.Kep-00183/BEI/12-2018 tanggal 26 Desember 2018 ("**Peraturan BEI No.I-A**"). Saham hasil pelaksanaan PMHMETD akan memiliki hak yang sama dengan saham-saham Perseroan lainnya yang telah dikeluarkan oleh Perseroan sebelum PMHMETD, termasuk hak atas dividen.

Sesuai dengan POJK No. 32/2015, pelaksanaan PMHMETD dapat dilaksanakan setelah:

1. Perseroan memperoleh persetujuan dari RUPSLB sehubungan dengan PMHMETD;
2. Perseroan menyampaikan pernyataan pendaftaran dalam rangka PMHMETD beserta dokumen pendukungnya kepada OJK; dan
3. Pernyataan pendaftaran dalam rangka PMHMETD dinyatakan efektif oleh OJK.

Ketentuan-ketentuan PMHMETD, termasuk harga pelaksanaan final atas HMETD dan jumlah final atas Saham Baru dari hasil pelaksanaan HMETD yang akan diterbitkan, akan diungkapkan dalam Prospektus yang diterbitkan dalam rangka PMHMETD, yang akan disediakan kepada para pemegang saham Perseroan yang berhak pada waktunya, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Jika ada sisa saham baru yang tidak di diambil oleh pemegang HMETD, Brentfield Investments Limited dan PT. Jasa Puri Medikatama akan bertindak sebagai Pembeli Siaga dalam PMHMETD yang akan melaksanakan kewajiban penyetorannya untuk mengambil bagian atas sisa saham yang tidak diambil bagian oleh pemegang HMETD, dengan melakukan penyetoran dalam bentuk lain (inbreng) pada saat pelaksanaan PMHMETD.

INDIKASI JADWAL RUPS

Pemberitahuan kepada OJK perihal rencana RUPS	15 Januari 2019
Iklan pengumuman rencana RUPS melalui surat kabar dan <i>website</i> Perseroan	23 Januari 2019
Pengumuman Keterbukaan Informasi mengenai rencana PMHMETD	23 Januari 2019
Tanggal DPS <i>Recording Date</i>	6 Pebruari 2019
Iklan panggilan RUPS melalui surat kabar dan <i>website</i> Perseroan	7 Pebruari 2019
Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa	1 Maret 2019

PERKIRAAN WAKTU PELAKSANAAN PENAMBAHAN MODAL

Perseroan bermaksud untuk melaksanakan dan menyelesaikan penambahan modal dengan memberikan HMETD dalam jangka waktu yang wajar untuk dilakukan, namun tidak lebih dari 12 bulan sejak tanggal penerimaan persetujuan RUPSLB sehubungan dengan penambahan modal dengan memberikan HMETD dan tunduk pada dinyatakan efektifnya pernyataan pendaftaran (yang akan disampaikan kepada OJK) sehubungan dengan penambahan modal dengan memberikan HMETD oleh OJK, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

PERKIRAAN SECARA GARIS BESAR RENCANA PENGGUNAAN DANA

Perseroan berencana untuk menggunakan seluruh dana yang diterimanya dari penambahan modal dengan memberikan HMETD (setelah dikurangi dengan seluruh komisi-komisi, biaya-biaya, ongkos-ongkos dan pengeluaran-pengeluaran lainnya), untuk:

1. Pengambilalihan Obligasi Wajib Konversi (“**OWK**”) PT Anugerah Mitra Lestari (“**AML**”) yang dimiliki oleh Brentfield Investments Limited yang dapat dikonversikan menjadi 95,24% saham dalam AML. AML adalah perusahaan properti yang mempunyai kerjasama KSO dengan Perseroan yang mendapat hak atas aset yang dimiliki oleh Perseroan dan Pembangunan *Project Mixed Use* di Jalan Embong Malang, jalan utama pusat bisnis di Kota Surabaya.
2. Pengambilalihan Obligasi Wajib Konversi (“**OWK**”) PT. Indo Udang Mas Lestari (“**IUL**”) yang dimiliki oleh Tumaco Pte.,Ltd. yang dapat dikonversikan menjadi 80,00% saham IUL. IUL adalah Perusahaan yang bergerak di bidang perikanan, khususnya tambak udang.
3. Pengambilalihan tanah seluas kurang lebih 19 ha di Desa Megamendung, Cisarua, Bogor yang dikuasai oleh PT. Jasa Puri Medikatama (“**JPM**”) untuk dikembangkan menjadi Hotel, *Resort*, *Outbound* dan *Glamping Area*.
4. Sisanya akan digunakan untuk modal kerja dan pengembangan usaha Perseroan dan/atau Perusahaan Anak lainnya.

Informasi final sehubungan dengan penggunaan dana akan diungkapkan dalam Prospektus yang diterbitkan dalam rangka penambahan modal dengan memberikan HMETD yang akan disediakan kepada pemegang saham yang berhak pada waktunya, sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

Sebagian rencana transaksi merupakan transaksi afiliasi namun tidak mengandung benturan kepentingan, dengan hubungan afiliasi sebagai berikut:

1. Djaja Santoso selaku Direktur Utama dan pemegang 19,23 % saham pada IUL juga merupakan Presiden Direktur dari Perseroan.
2. Melda Ladya Santoso selaku Direktur JPM memiliki hubungan keluarga dengan Djaja Santoso selaku Presiden Direktur dari Perseroan.

ANALISIS MENGENAI PENGARUH PENAMBAHAN MODAL TERHADAP KONDISI KEUANGAN PERSEROAN DAN PEMEGANG SAHAM

Alasan dilaksanakannya transaksi ini adalah untuk memiliki dan menguasai lahan serta aset yang dapat menunjang kegiatan Perseroan, sehingga dapat menguntungkan Perseroan, pemegang saham, serta masyarakat pemegang saham.

Perseroan memperkirakan bahwa rencana penambahan modal dengan memberikan HMETD akan berpengaruh positif terhadap kondisi keuangan Perseroan, yaitu antara lain untuk:

- (i) Mengembangkan usaha Perseroan;
- (ii) Memperkuat struktur permodalan Perseroan;
- (iii) Meningkatkan jumlah saham yang beredar. Sehingga dengan adanya peningkatan modal melalui HMETD diharapkan menambah jumlah saham di pasar dan akan meningkatkan frekuensi perdagangan saham tersebut atau dengan kata lain dapat meningkatkan likuiditas saham.

Berikut adalah laporan posisi keuangan interim konsolidasian proforma serta laporan laba rugi komprehensif interim konsolidasian proforma pada tanggal 31 Oktober 2018 terkait dengan rencana transaksi:

	Sebelum Transaksi			Setelah Transaksi		
	PT Mas Murni Indonesia Tbk dan Entitas Anak	PT Anugerah Mitra Lestari	PT Indo Udang Mas Lestari	Penyesuaian / Adjustment	Proforma	
A S E T						ASSETS
ASET LANCAR						CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	7.473.565.413	6.191.104.690	23.148.059	206.407.472.192	220.095.290.354	Cash and cash equivalents
Piutang usaha						Accounts receivable
Pihak ketiga - neto	11.437.911.393	21.004.744.000	915.912.073	-	33.358.567.466	Third parties - net
Piutang lain-lain						Other receivable
Pihak ketiga - neto	31.046.266.855	304.536.000	850.000.000	(27.176.718.086)	5.024.084.769	Third parties - net
Persediaan	9.627.211.080	-	-	-	9.627.211.080	Inventories
Pajak dibayar dimuka	673.988.437	-	-	-	673.988.437	Prepaid tax
Biaya dibayar dimuka	2.183.157.694	-	-	-	2.183.157.694	Prepaid expenses
Uang muka pembelian	56.050.553.261	35.465.000.000	3.055.136.000	(54.000.000.000)	40.570.689.261	Purchase advance
Total Aset Lancar	118.492.654.133	62.965.384.690	4.844.196.132	125.230.754.106	311.532.989.061	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR						NON-CURRENT ASSETS
Investasi pada entitas asosiasi	6.382.203.459	-	-	-	6.382.203.459	Investments in associates
Properti Investasi	100.094.652.048	-	-	-	100.094.652.048	Investments Properties
Aset tetap - neto	523.253.672.840	-	37.227.888.356	310.000.000.064	870.481.561.260	Fixed assets - net
Aset Lain-lain	-	46.326.000	-	-	46.326.000	Intangible Assets
Aset pengendalian bersama	253.691.516.217	176.584.918.388	-	-	430.276.434.605	Joint control assets
Total Aset tidak Lancar	883.422.044.564	176.631.244.388	37.227.888.356	310.000.000.064	1.407.281.177.372	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	1.001.914.698.697	239.596.629.078	42.072.084.488	435.230.754.170	1.718.814.166.433	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS						LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK						CURRENT LIABILITIES
Utang usaha - pihak ketiga	6.223.442.320	-	-	-	6.223.442.320	Accounts payable - third parties
Utang lain-lain						Other's payables
Pihak ketiga	1.121.223.571	-	-	-	1.121.223.571	Third parties
Pendapatan diterima dimuka	1.877.552.209	-	-	-	1.877.552.209	Unearned revenues
Utang pajak	1.211.041.306	-	-	-	1.211.041.306	Taxes payable
Biaya masih harus dibayar	2.997.853.155	-	-	-	2.997.853.155	Accrued expenses
Pinjaman bank jangka pendek	29.242.563.605	-	14.835.436.869	-	44.078.000.474	Short-term bank loans
Pinjaman bank jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun	6.057.179.206	-	2.641.236.475	-	8.698.415.681	Current maturities of long-term bank loans
Total liabilitas jangka pendek	48.730.855.372	-	17.476.673.344	-	66.207.528.716	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG						NON CURRENT LIABILITIES
Liabilitas pajak tangguhan - neto	18.977.650.948	-	-	-	18.977.650.948	Deferred tax liabilities - net
Utang lain-lain - pihak ketiga	61.502.962.149	47.643.513.340	-	(27.176.718.086)	81.969.757.403	Other's payables - third parties
Pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	213.800.444.386	-	10.173.803.665	-	223.974.248.051	Long-term bank loans - net of current maturities
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	7.030.667.889	-	-	-	7.030.667.889	Long-term employee benefits liabilities
Total liabilitas jangka panjang	301.311.725.372	47.643.513.340	10.173.803.665	(27.176.718.086)	331.952.324.291	Total Non-Current Liabilities
TOTAL LIABILITAS	350.042.580.744	47.643.513.340	27.650.477.009	(27.176.718.086)	398.159.853.007	TOTAL LIABILITIES

INFORMASI MENGENAI PENYETORAN SAHAM DALAM BENTUK LAIN SELAIN UANG

Bahwa sebagian penysetoran modal dalam PMHMETD adalah dengan menggunakan setoran dalam bentuk lain selain uang (inbreg) oleh salah satu pemegang saham Perseroan (Tumaco Pte., Ltd.) dan Pembeli Siaga (Brentfield Investments Limited dan JPM) sebagai berikut:

1. Setoran dalam bentuk lain selain uang (inbreg) oleh Brentfield Investments Limited, salah satu Pembeli Siaga PMHMETD, berupa OWK AML senilai Rp. 430.000.000.000,- yang dapat dikonversikan menjadi 95,24% saham dalam AML.
2. Setoran dalam bentuk lain selain uang (inbreg) oleh Tumaco Pte., Ltd., salah satu pemegang saham Perseroan, berupa OWK IUL senilai Rp. 27.500.000.000,- yang dapat dikonversikan menjadi 80,00% saham dalam IUL.
3. Setoran dalam bentuk lain selain uang (inbreg) oleh JPM, salah satu Pembeli Siaga, berupa tanah seluas sekitar 19 ha di Cisarua, Bogor dengan nilai Rp. 80.000.000.000,-.

KETERANGAN MENGENAI PIHAK – PIHAK DAN OBYEK DALAM TRANSAKSI

1. Pihak – Pihak Dalam Transaksi

- a. Perseroan.
- b. Tumaco Pte., Ltd.
Merupakan Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum negara Singapura, beralamat di 118 Aljunied Avenue 2 #04-102 Singapore 380118.
- c. Brentfield Investment Limited.
Merupakan Perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum British Virgin Island, beralamat di Suite 2802, Lippo Centre Tower 2, 89 Queensway Hong Kong.
- d. PT. Jasa Puri Medikatama
PT. Jasa Puri Medikatama didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT. Jasa Puri Medikatama No. 11 tanggal 3 April 1998, yang disahkan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. 02-6393 HT.01.01.Th.98 tanggal 12 Juni 1998. Anggaran Dasar JPM terakhir diubah berdasarkan Akta Berita Acara PT. Jasa Puri Medikatama No. 29 tanggal 31 Oktober 2018 yang telah disetujui berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No.AHU-0030814.AH.01.02. Tahun.2018, tanggal 18 Desember 2018 dan Akta Berita Acara PT. Jasa Puri Medikatama No. 8 tanggal 15 Januari 2019. JPM bergerak di bidang akomodasi jangka pendek dan restoran.

2. Obyek Dalam Transaksi

- a. OWK AML dengan nilai pokok Rp. 200.000.000.000,- yang dimiliki oleh Brentfield Investments Limited yang dapat dikonversikan menjadi 95,24% saham pada AML. OWK ini diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi tertanggal 22 Desember 2006. OWK adalah tanpa bunga, dapat dikonversi setiap saat dengan pemberitahuan atau saat jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2026.

Keterangan mengenai AML

AML didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas No. 230 Tanggal 17 Oktober 2002 yang telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. C-01030 HT.01.01.TH.2003 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 17 Januari 2003, yang anggaran dasarnya terakhir kali diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Anugerah Mitra Lestari No. 11 tanggal 17 September 2018, yang telah dilaporkan berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Anugerah Mitra Lestari No. AHU-AH.01.03-0245405 tanggal 24 September 2017. Kegiatan usaha AML adalah bidang properti.

- b. OWK IUL dengan nilai pokok Rp. 10.000.000.000,- yang dimiliki oleh Tumaco Pte., Ltd. yang dapat dikonversikan menjadi 80,00% saham pada IUL. OWK ini diterbitkan berdasarkan Perjanjian Penerbitan Obligasi Wajib Konversi tertanggal 21 Nopember 2017. OWK adalah tanpa bunga, dapat dikonversi setiap saat dengan pemberitahuan atau saat jatuh tempo pada tanggal 21 Nopember 2037.

Keterangan mengenai IUL

IUL didirikan berdasarkan Akta Perseroan Terbatas PT. Indo Udang Mas Lestari No.63 tanggal 8 Maret 1984 sebagaimana yang telah diperbaiki dengan Akta Perubahan No.61 tanggal 8 September 1984, yang disahkan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-6059.HT.01-01.Th84 tanggal 25 Oktober 1984 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan yang anggaran dasarnya terakhir kali diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.13 tanggal 18 Nopember 2017, yang telah memperoleh persetujuan berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0024200.AH01.02.TAHUN 2017 tanggal 20 Nopember 2017. Kegiatan usaha IUL adalah bidang Perikanan.

- c. Bidang tanah seluas kurang lebih 19 ha di Desa Megamendung, Cisarua, Bogor yang dikuasai oleh JPM terdiri dari beberapa sertifikat.

RINGKASAN LAPORAN PENILAIAN ASET DAN PENDAPAT ATAS KEWAJARAN TRANSAKSI

1. Ringkasan Laporan Penilaian Obligasi Wajib Konversi PT Anugerah Mitra Lestari (“AML”)

Ringkasan rencana transaksi penggunaan dana hasil penambahan modal dengan memberikan HMETD oleh MAMI sebagaimana dituangkan dalam laporan KJPP Yanuar Bey & Rekan (“Y&R”) No.00016/2.0041-00/BS/03/0384/1/I/2019 tanggal 18 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

i. Lingkup Penilaian

Penilaian yang kami laporkan meliputi Penilaian Obligasi Wajib Konversi AML terkait rencana penggunaan dana melalui Penambahan Modal Dengan Memberikan HMETD.

ii. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian adalah untuk memperoleh Nilai pasar wajar Obligasi Wajib Konversi AML terkait dengan kebutuhan rencana transaksi penggunaan dana hasil penambahan modal dengan memberikan HMETD oleh MMI dan tidak digunakan diluar konteks atau tujuan penilaian tersebut. Penilaian ini didasarkan pada standar Nilai pasar wajar. Penilaian dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan (“Bapepam dan LK”) yang sekarang menjadi Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) 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.

iii. Metode Penilaian

Obligasi Wajib Konversi AML merupakan instrumen keuangan berupa surat utang berbasis saham, sehingga penilaiannya dilakukan atas saham/ekuitas AML pada jumlah prosentase yang telah ditentukan yaitu 95,24%.

Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian, pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian ekuitas AML adalah pendekatan aset (*asset-based approach*) dengan metode *adjusted book value* dan pendekatan pasar (*market approach*) dengan metode *guideline publicly traded company method*.

Dalam pendekatan aset menggunakan pertimbangan bahwa Perusahaan tidak memiliki riwayat pendapatan yang positif, dan pendekatan pasar dilakukan dengan mengalikan *multiple market* tersebut dengan menggunakan data Perusahaan obyek. Penilaian ini didasarkan pada data laporan keuangan audit AML.

iv. Definisi dan Dasar Nilai yang Digunakan

Dalam penilaian ini dasar nilai yang digunakan adalah dasar penilaian nilai pasar wajar didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dalam peraturan VIII.C.3.

v. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian Obligasi Wajib Konversi adalah per 31 Oktober 2018, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Masa berlaku laporan sesuai dengan tanggal penilaian yang akan berakhir pada tanggal 30 April 2019.

vi. Kesimpulan

Indikasi nilai pasar wajar 95,24% ekuitas AML per 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp. 432.518.000 (empat ratus tiga puluh dua milyar lima ratus delapan belas juta Rupiah) yang mana jumlah tersebut merupakan nilai pasar wajar dari saham yang dapat dikonversi dari Obligasi Wajib Konversi AML, sehingga indikasi Nilai pasar wajar Obligasi Wajib Konversi AML per 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp.432.518.000 (empat ratus tiga puluh dua milyar lima ratus delapan belas juta Rupiah)

2. Ringkasan Laporan Penilaian Obligasi Wajib Konversi PT Indo Udang Mas Lestari (“IUL”)

Ringkasan rencana transaksi penggunaan dana hasil penambahan modal dengan memberikan HMETD oleh MAMI sebagaimana dituangkan dalam laporan KJPP Yanuar Bey & Rekan (“Y&R”) No. 00017/2.0041-00/BS/03/0384/1/I/2019 tanggal 18 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

i. Lingkup Penilaian

Penilaian yang kami laporkan meliputi penilaian Obligasi Wajib Konversi IUL terkait rencana penggunaan dana melalui Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (“PMHMETD”).

ii. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan penilaian adalah untuk memperoleh nilai pasar wajar Obligasi Wajib Konversi IUL terkait dengan kebutuhan rencana transaksi penggunaan dana hasil Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD oleh MMI dan tidak digunakan diluar konteks atau tujuan penilaian tersebut, Penilaian ini didasarkan pada Standar Nilai Pasar Wajar. Penilaian dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan (“Bapepam dan LK”) yang sekarang menjadi Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) 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.

iii. Metode Penilaian

Obligasi Wajib Konversi IUL merupakan instrumen keuangan berupa surat utang berbasis saham, sehingga penilaiannya dilakukan atas saham/ekuitas IUL pada jumlah prosentase yang telah ditentukan yaitu 80,00%.

Dari beberapa pendekatan yang lazim digunakan dalam penilaian, pendekatan dan metode yang akan digunakan dalam penilaian ekuitas IUL adalah pendekatan pendapatan (*income-based approach*) dengan metode *discounted cash flow method* dan pendekatan pasar (*market approach*) dengan metode *guideline publicly traded company method*.

Dalam pendekatan pendapatan, pendapatan mendatang (*future income, cash flow*) yang dihasilkan berdasarkan proyeksi dikonversi dengan faktor diskonto, sesuai dengan ekspektasi tingkat risiko atas pendapatan mendatang (manfaat ekonomi) yang diharapkan, dan pendekatan pasar dilakukan dengan pengalihan dari multiple tersebut dilakukan dengan menggunakan data Perusahaan obyek. Penilaian ini didasarkan pada data laporan keuangan audit IUL.

iv. Definisi dan Dasar Nilai yang Digunakan

Dalam penilaian ini dasar nilai yang digunakan adalah dasar penilaian nilai pasar wajar didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dalam peraturan VIII.C.3.

v. Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian Obligasi Wajib Konversi adalah per 31 Oktober 2018, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian. Masa berlaku laporan sesuai dengan tanggal penilaian yang akan berakhir pada tanggal 30 April 2019.

vi. Kesimpulan

Indikasi nilai pasar wajar 80,00% ekuitas IUL per tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp. 27.690.000.000,- (dua puluh tujuh milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah) yang mana jumlah tersebut merupakan nilai pasar wajar dari saham yang dapat dikonversi dari Obligasi Wajib Konversi IUL, sehingga indikasi nilai pasar wajar Obligasi Wajib Konversi IUL Per 31 Oktober 2018 adalah sebesar Rp. 27.690.000.000,- (dua puluh tujuh milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah).

3. Ringkasan Laporan Penilaian Tanah Cisarua

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian tanah Cisarua sebagaimana dituangkan dalam laporan KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN No. File: 067/PT.MMI/LP-SBY/KJPP. PSZ/XII/18 tanggal 28 Desember 2018, sebagai berikut :

i. Lingkup Penilaian

Tanah kosong yang dilengkapi dengan 4 (empat) dokumen Sertifikat Hak Pakai (SHP) dan 14 (empat belas) dokumen Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diuraikan sebagai berikut: Tanah SHP No. 281, 283, 278 dan 277 dan Tanah SHM No. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 167, dan 168 dengan total luas tanah 192.930 m². Aset berada di Desa Megamendung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

ii. Maksud dan Tujuan Penilaian

Maksud memberikan pendapat mengenai nilai pasar dari aset tersebut pada tanggal 31 Oktober 2018 yang dapat digunakan oleh PT. Mas Murni Indonesia Tbk. untuk jual beli.

iii. Metode Penilaian

Dalam penilaian ini kami menggunakan satu pendekatan penilaian yaitu pendekatan pendapatan (*income approach*)

iv. Kesimpulan

Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data dan faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, maka nilai pasar dari aset tersebut di atas pada tanggal 31 Oktober 2018 adalah sebagai berikut: nilai pasar Rp. 80.752.000.000,- (delapan puluh miliar tujuh ratus lima puluh dua juta rupiah).

4. Ringkasan Laporan Pendapat Kewajaran

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran atas rencana pembelian MCB dan aset oleh PT Mas Murni Indonesia Tbk. ("MMI") sebagaimana dituangkan dalam laporan KJPP Yanuar bey & Rekan No. 00018/2.004100/BS/03/0384/1/1/2019 tanggal 22 Januari 2019, dengan ringkasan sebagai berikut:

i. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari pemberian pendapat kewajaran ini adalah memberikan pendapat mengenai kewajaran rencana transaksi atas rencana pembelian MCB dan Aset oleh MMI. Rencana transaksi merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi dan material untuk memenuhi Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 dan No.IX.E.2. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Manajemen, tidak terdapat benturan kepentingan atas rencana transaksi yang akan dilakukan.

ii. Tanggal Penilaian

Tanggal efektif penilaian adalah per 31 Oktober 2018, dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian, sedangkan masa berlaku laporan sesuai dengan tanggal penilaian akan berakhir pada tanggal 30 April 2019.

iii. Para Pihak dalam Transaksi

1. PT. Mas Murni Indonesia Tbk. ("MMI") – Pihak Pembeli
2. Brentfield Investments Limited – Pihak Penjual
3. Tumaco Pte., Ltd. – Pihak Penjual
4. PT. Jasa Puri Medikatama ("JPM") – Pihak Penjual

iv. Obyek Transaksi

Adapun obyek pendapat kewajaran adalah atas rencana transaksi pembelian Mandatory Convertible Bond ("MCB") dan aset oleh PT MMI, selanjutnya disebut dengan "**rencana transaksi**".

v. Asumsi-asumsi

Beberapa asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, antara lain adalah:

- Laporan pendapat kewajaran bersifat *non disclaimer opinion*.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada Y&R dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting
- Y&R menggunakan proyeksi keuangan yang disampaikan oleh MMI dan telah disesuaikan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).
- Y&R bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- Y&R telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan pasar modal dan pemenuhan peraturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan.

- Pendapat kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan rencana aksi korporasi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Y&R juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya rencana aksi korporasi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (*update*) pendapat kami karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan ini.

vi. Pendekatan dan Metode Penilaian

1. Tinjauan dan analisis rencana transaksi
2. Analisis kualitatif dan kuantitatif
3. Analisis kewajaran nilai rencana transaksi

vii. Analisis Kewajaran Transaksi

Analisis Kewajaran Kualitatif

Rencana Transaksi ini akan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemegang saham MMI. Dengan dilaksanakannya rencana transaksi ini, maka diharapkan MMI dapat memperoleh beberapa manfaat antara lain :

- Meningkatkan nilai aset MMI,
- Meningkatnya jumlah aset dapat meningkatkan pendapatan MMI sehingga memberi potensi profit bagi MMI,
- Meningkatkan likuiditas MMI karena terdapat kas yang meningkat dari sebelum adanya rencana transaksi ini.

Keuntungan yang akan diperoleh MMI dari rencana transaksi adalah sebagai berikut:

- Meningkatkan jumlah saham yang beredar. Sehingga dengan adanya peningkatan modal melalui HMETD diharapkan menambah jumlah saham di pasar dan akan meningkatkan frekuensi perdagangan saham tersebut atau dengan kata lain dapat meningkatkan likuiditas saham.
- Memperkuat struktur permodalan MMI

Analisis Kewajaran Kuantitatif

Simpangan dari nilai rencana transaksi dengan nilai pasar wajar adalah sebagai berikut :

- Rencana transaksi atas Mandatory Convertible Bond (MCB) PT. Anugerah Mitra Lestari terjadi simpangan antara rencana transaksi dengan nilai pasar wajar adalah sebesar -0,58%
- Rencana transaksi atas Mandatory Convertible Bond (MCB) PT. Indo Udang Mas Lestari terjadi simpangan antara rencana transaksi dengan nilai pasar wajar adalah sebesar -0,69%
- Rencana transaksi atas pembelian tanah kosong, Desa Megamendung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat terjadi simpangan antara rencana transaksi dengan nilai pasar wajar adalah sebesar -0,93%

Berdasarkan analisis dampak proforma keuangan sebelum dan setelah rencana transaksi per 31 Oktober 2018, rencana transaksi akan dianggap wajar apabila posisi proforma menunjukkan nilai positif.

viii. Kesimpulan

Berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan rencana transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa rencana transaksi ini, ditinjau dari segi ekonomis dan keuangan, adalah wajar.

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

KETERANGAN MENGENAI PEMBELI SIAGA

Rencana Pembeli Siaga dalam PMHMETD ini adalah Brentfield Investments Limited dan PT. Jasa Puri Medikatama.

INFORMASI TAMBAHAN

Pelaksanaan Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD ini akan dilaksanakan setelah diperolehnya persetujuan dari RUPSLB dan pernyataan efektif dari OJK atas Pernyataan Pendaftaran yang diajukan Perseroan sehubungan dengan Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD ini.

Para pemegang saham yang hendak memperoleh informasi sehubungan dengan rencana Penambahan Modal dengan Memberikan HMETD dapat menghubungi Perseroan pada jam kerja di kantor pusat Perseroan:

Jl. Yos Sudarso 11
Surabaya 60271, Indonesia
Telepon: (+62 31) 5321001 Faksimili: (+62 31) 5320951
Email : corsec@masmurni.com
Website: www.masmurniindonesia.com

Surabaya, 23 Januari 2019
Direksi PT. Mas Murni Indonesia, Tbk.