



PT HM SAMPOERNA Tbk.

Nomor : 065/CLD/HMS/VII/2019
Lampiran : 1. Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan Transaksi Afiliasi
2. Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi
3. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi
Perihal : Penyampaian Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan
Transaksi Afiliasi
PT HM Sampoerna Tbk. ("**Sampoerna**")

Jakarta, 2 Juli 2019

Kepada Yth.
Direksi PT Bursa Efek Indonesia
Gedung Bursa Efek Indonesia
Jl. Jend. Sudirman Kav.52-53
Jakarta 12190

U.p.: Kepala Divisi Penilaian Perusahaan I - Bapak I Gede Nyoman Yetna

Dengan hormat,

Dengan mengacu kepada ketentuan angka 2(a) Peraturan No. Peraturan No. IX.E.1. tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu, yang merupakan lampiran Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan ("**Bapepam LK**") No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 ("**Peraturan No. IX.E.1**"), dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("**POJK**") No.31/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik, melalui surat ini kami menyampaikan Laporan Informasi sebagai berikut:

1. Nama Emiten : PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.
2. Bidang Usaha : Industri Rokok
3. Telepon : 021 – 5151234
4. Faksimili : 021 – 51402481
5. Alamat surat elektronik (e-mail) : sampoerna.corporate@sampoerna.com

1.	Tanggal kejadian	:	28 Juni 2019
2.	Jenis Informasi	:	Transaksi Afiliasi
3.	Uraian Informasi	:	Sebagaimana dimuat pada lampiran



PT HM SAMPOERNA Tbk.

4.	Dampak kejadian, informasi, tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Emiten	:	Tidak ada dampak dari kejadian, informasi, tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Perseroan.
5.	Keterangan lain-lain	:	-

Sehubungan dengan Transaksi Afiliasi sebagaimana diuraikan di atas, Direksi dan Dewan Komisaris telah menyatakan bahwa, setelah melakukan pemeriksaan-pemeriksaan secara wajar, sepanjang pengetahuan dan keyakinan mereka, semua informasi material telah dilaporkan dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Demikian keterbukaan informasi sehubungan dengan transaksi afiliasi ini kami sampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT HM Sampoerna Tbk

Andy Revianto

Sekretaris Perusahaan



PT HM SAMPOERNA Tbk.

**STATEMENT OF THE
BOARD OF COMMISSIONERS AND
THE BOARD OF DIRECTORS OF**

**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA
Tbk.
(the “Company”)**

In connection with the Transaction as defined in the Disclosure Information related to the Affiliated Transaction dated 28 June 2019 (“**Disclosure Information**”), the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company hereby state that, having made all reasonable enquiries and to the best of our knowledge and belief, all material information has been disclosed in the Disclosure Information and such information is not misleading.

This Statement may be executed in any number of counterparts having the same legal force and shall constitute this Statement.

Thus, this Statement is made to be submitted to the Indonesian Financial Services Authority.

**PERNYATAAN DEWAN KOMISARIS
DAN DIREKSI**

**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA
Tbk.
(“Perseroan”)**

Sehubungan dengan Transaksi sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan Transaksi Afiliasi tanggal 28 Juni 2019 (“**Keterbukaan Informasi**”), Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dengan ini menyatakan bahwa, setelah melakukan pemeriksaan yang wajar dan sepanjang pengetahuan serta keyakinan kami, semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

Pernyataan ini dapat dibuat dalam beberapa rangkap yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan merupakan kesatuan dari Pernyataan ini.

Demikian, Pernyataan ini dibuat untuk disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan.

Jakarta, 2 Juli 2019

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.

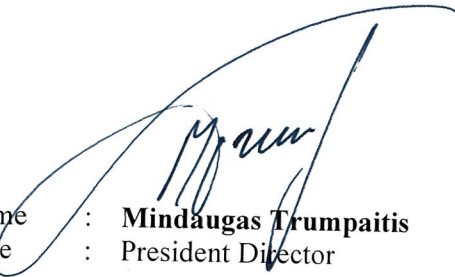
PT HM SAMPOERNA Tbk.

SURABAYA : Jl. Rungkut Industri Raya 18 Surabaya 60293 Telephone (62-31) 8431699 Facsimile (62-31) 8430986
JAKARTA : One Pacific Place 18th fl., Sudirman Central Business District (SCBD), Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190
Telephone (62-21) 5151234 Facsimile (62-21) 5152234




PT HM SAMPOERNA Tbk.

The Board of Directors

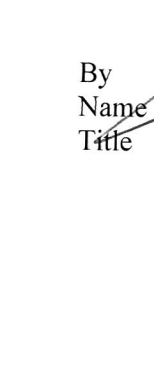

By
Name : **Mindaugas Trumpaitis**
Title : President Director

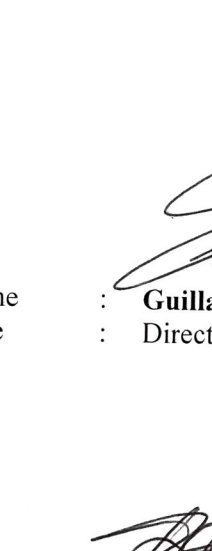

By
Name : **Guillaume Popiol**
Title : Director



By
Name : **Ivan Cahyadi**
Title : Director


By
Name : **Ingo-Rose Francisca Rahardja**
Title : Director


By
Name : **Sharmen Karthigasu**
Title : Director


By
Name : **Troy J. Modlin**
Title : Director


By
Name : **Elvira Lianita**
Title : Director


By
Name : **Johannes B. Wardhana**
Title : Independent Director



PT HM SAMPOERNA Tbk.

The Board of Commissioners

By
Name : **John Gledhill**
Title : President Commissioner

By
Name : **Wayan Mertasana Tantra**
Title : Vice-President Commissioner

By
Name : **Niken Kristiawan Rachmad**
Title : Commissioner

By
Name : **Paul Norman Janelle**
Title : Commissioner

By
Name : **RB. Permana Agung
Dradjattun**
Title : Independent Commissioner

By
Name : **Goh Kok Ho**
Title : Independent Commissioner

By
Name : **Luthfi Mardiansyah**
Title : Independent Commissioner

**KETERBUKAAN INFORMASI
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI**

DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN NOMOR IX.E.1. TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN BENTURAN KEPENTINGAN TRANSAKSI TERTENTU, LAMPIRAN DARI KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN NOMOR KEP-412/BL/2009 TANGGAL 25 NOPEMBER 2009.



**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA Tbk.
("Perseroan")**

Berkedudukan di Surabaya

Bidang Usaha:
Industri Rokok

Kantor Pusat:
Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya 60293, Indonesia
Telepon: 031 – 843 1699, Faksimili: 031 – 843 0986

Lokasi Pabrik:
Surabaya, Pasuruan, Malang, Karawang, Probolinggo

Kantor Perwakilan Korporasi:
One Pacific Place, Lantai 18, Sudirman Central Business District,
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,
Jakarta 12190, Indonesia
Telepon: 021 – 515 1234, Faksimili: 021 – 515 2234

Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan Transaksi Afiliasi ini (selanjutnya disebut "**Keterbukaan Informasi**") memuat informasi mengenai 3 (tiga) transaksi sewa menyewa antara Perseroan (sebagai yang menyewakan) dan PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), pemegang saham utama Perseroan (sebagai penyewa) yaitu (i) sewa menyewa atas gudang seluas 7.360 m2 berdasarkan Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa No. 012/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 ("**Transaksi I**"); (ii) sewa menyewa atas gudang seluas 2.808 m2 berdasarkan Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II No. 011/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 ("**Transaksi II**") dan (iii) sewa menyewa atas gudang seluas 1.587 m2 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa No. 013/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 ("**Transaksi III**") (selanjutnya bersama-sama disebut "**Transaksi**").

Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 2 Juli 2019

DEFINISI

Akuntan Publik: Kantor Akuntan Publik Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan (*a member of PricewaterhouseCoopers network of firms*), selaku auditor independen, yang melakukan audit terhadap laporan keuangan Perseroan.

Biro Administrasi Efek: PT Sirca Datapro Perdana, selaku Biro Administrasi Efek Perseroan.

Keterbukaan Informasi: Informasi-informasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman dan/atau Keterbukaan Informasi ini dan setiap informasi tambahan yang mungkin atau akan tersedia.

Laporan Pendapat Kewajaran: adalah laporan yang disampaikan oleh Penilai Independen melalui laporan file No. 00056/2.00095-00/BS/04/0269/1/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019, perihal Penyusunan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Transaksi.

Otoritas Jasa Keuangan atau OJK: berarti lembaga yang independen sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan ("**UU OJK**"), yang tugas dan wewenangnya meliputi pengaturan dan pengawasan kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan dan lembaga keuangan lainnya, dimana sejak tanggal 31 Desember 2012, OJK merupakan lembaga yang menggantikan dan menerima hak dan kewajiban untuk melakukan fungsi pengaturan dan pengawasan dari Bapepam-LK sesuai dengan ketentuan Pasal 55 UU OJK.

PMID: adalah PT Philip Morris Indonesia, pemegang saham utama Perseroan, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, bergerak di bidang industri rokok putih.

Pemegang Saham Perseroan: para pemegang saham Perseroan yang namanya terdaftar dalam daftar pemegang saham Perseroan yang dikeluarkan oleh Biro Administrasi Efek.

Penilai Independen: Kantor Jasa Penilai Publik Ruky, Safrudin & Rekan, penilai independen yang terdaftar di OJK yang telah ditunjuk Perseroan untuk melakukan penilaian atas kewajaran Transaksi.

Peraturan No. IX.E.1: Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.1 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-412/BL/2009 tanggal 25 November 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu.

Peraturan No. IX.E.2: Peraturan Bapepam-LK No. IX.E.2 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep-614/BL/2011 tanggal 28 November 2011 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

Perjanjian I: Akta Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan antara Perseroan sebagai pemilik dan PMID sebagai penyewa No. 46 tanggal 15 Mei 2019 yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Perubahan Perjanjian I: adalah Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa No. 012/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 yang ditandatangani oleh Perseroan sebagai pemilik dan PMID sebagai penyewa pada tanggal 28 Juni 2019.

Perjanjian II: adalah Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan sebagai pemilik dan PMID sebagai penyewa No. 17 tanggal 9 Agustus 2017 yang dibuat di hadapan Aryanti Artisari, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang kemudian diperpanjang dengan Akta Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa No. 12 tanggal 18 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Notaris yang sama.

Perubahan Perjanjian II: adalah Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II No. 011/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 yang ditandatangani oleh Perseroan sebagai pemilik dan PMID sebagai penyewa pada tanggal 28 Juni 2019.

Perjanjian III: adalah Perjanjian Sewa Menyewa No. 013/CLD.CRO/HMS-PMID/VI/2019 yang ditandatangani oleh Perseroan sebagai pemilik dan PMID sebagai penyewa pada tanggal 28 Juni 2019.

Perseroan: PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk., suatu perusahaan terbuka yang didirikan berdasarkan dan tunduk kepada hukum Negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Surabaya, Indonesia.

Transaksi I: adalah transaksi sewa menyewa atas tanah dan bangunan berupa gudang seluas 7.360 m2 antara Perseroan sebagai yang menyewakan dan PMID sebagai penyewa berdasarkan Perubahan Perjanjian I.

Transaksi II: adalah transaksi sewa menyewa atas tanah dan bangunan berupa gudang seluas 2.808 m2 antara Perseroan sebagai yang menyewakan dan PMID sebagai penyewa berdasarkan Perubahan Perjanjian II.

Transaksi III: adalah transaksi sewa menyewa atas tanah dan bangunan berupa 2 (dua) gudang dengan total luas 1.587 m2 antara Perseroan sebagai yang menyewakan dan PMID sebagai penyewa berdasarkan Perjanjian III.

Transaksi: adalah 3 (tiga) transaksi sewa menyewa antara Perseroan sebagai yang menyewakan dan PMID sebagai penyewa, yaitu Transaksi I, Transaksi II dan Transaksi III.

Undang-Undang Pasar Modal: Undang-undang No. 8 tahun 1995 tanggal 10 November 1995 tentang Pasar Modal.

I. INFORMASI MENGENAI TRANSAKSI

A. Alasan dan Latar Belakang

Perseroan memiliki beberapa bangunan yang sedang tidak digunakan Perseroan di kawasan pabriknya yang terletak di Karawang International Industrial City (KIIC). Sedangkan PMID memerlukan tambahan beberapa bangunan untuk mendukung usahanya yaitu untuk keperluan kantor dan/atau gudang dan/atau pabrik.

Transaksi I

Sebelumnya, Perseroan dan PMID telah menandatangani Perjanjian I yang kemudian diubah dan dinyatakan kembali dengan Perubahan Perjanjian I untuk mengubah masa sewa dan beberapa ketentuan lainnya.

Tujuan Transaksi I adalah untuk melakukan perubahan atas masa sewa.

Transaksi II

Sebelumnya, Perseroan dan PMID telah menandatangani Perjanjian II, yang kemudian diperpanjang dan diubah masa sewanya dengan Perubahan Perjanjian II.

Tujuan Transaksi II adalah melakukan perubahan atas masa sewa dan menyesuaikan nilai sewa.

Transaksi III

Perseroan dan PMID menandatangani Perjanjian III.

Tujuan Transaksi III adalah untuk menyewakan bangunan berupa gudang yang sedang tidak digunakan Perseroan di kawasan pabriknya yang terletak di Karawang International Industrial City (KIIC) kepada PMID yang memerlukan tambahan beberapa bangunan untuk mendukung usahanya yaitu untuk keperluan kantor dan/atau gudang dan/atau pabrik.

Transaksi tidak dilakukan Perseroan dengan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan karena Perseroan belum menerima penawaran apapun dari pihak yang tidak terafiliasi untuk menyewa tanah dan bangunan tersebut.

B. Manfaat Transaksi terhadap Perseroan

Manfaat Transaksi terhadap Perseroan adalah untuk meningkatkan pendapatan Perseroan dengan mengoptimalkan aset Perseroan yang tidak digunakan.

C. Uraian Mengenai Transaksi (Obyek dan Nilai)

1. Obyek Transaksi

Transaksi I

Obyek Transaksi I adalah Perubahan Perjanjian I.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian I, Perseroan menyewakan kepada PMID tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

1 (satu) bangunan gudang milik Perseroan seluas 7.360 m² (tujuh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jl. Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, bangunan gudang mana berdiri di atas tanah seluas 7.360 m² (tujuh ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang merupakan bagian dari bidang-bidang tanah dengan sertifikat-sertipikat sebagai berikut:

- a. sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00312, atas nama Perseroan yang terletak di Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, seluas 122.842 m² (seratus dua puluh dua ribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi); dan
- b. sertipikat Hak Guna Bangunan No. 306, atas nama Perseroan yang terletak di Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, seluas 157.830 m² (seratus lima puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi).

Perubahan Perjanjian I berlaku efektif pada tanggal 15 Mei 2019 sampai dengan 30 Juni 2023.

Transaksi II

Obyek Transaksi II adalah Perubahan Perjanjian II.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian II, Perseroan menyewakan kepada PMID tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1 (satu) bangunan gudang milik Perseroan seluas 2.808 m² (dua ribu delapan ratus delapan meter persegi) yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7 dan 8A, Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, bangunan gudang mana berdiri di atas tanah seluas 2.808 m² (dua ribu delapan ratus delapan meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00517/Sukaluyu atas nama Perseroan yang terletak di Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat seluas 173.480 m² (seratus tujuh puluh tiga ribu empat ratus delapan puluh meter persegi).

Perubahan Perjanjian II berlaku efektif pada tanggal 30 Juni 2019 sampai 30 Juni 2023.

Transaksi III

Objek Transaksi III adalah Perjanjian III.

Berdasarkan Perjanjian III, Perseroan menyewakan kepada PMID tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

2 (dua) bangunan gudang milik Perseroan dengan total luasan 1.587 m² (seribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, bangunan gudang mana berdiri di atas tanah seluas 1.587 m² (seribu lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah dengan sertipikat-sertipikat sebagai berikut:

- a) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00312 atas nama Perseroan yang terletak di Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat seluas 122.842 m² (seratus dua puluh dua ribu delapan ratus empat puluh dua meter persegi); dan
- b) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 306 atas nama Perseroan yang terletak di Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat seluas 157.830 m² (seratus lima puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh meter persegi).

Perjanjian III berlaku efektif pada tanggal 30 Juni 2019 sampai 30 Juni 2023.

2. Nilai Transaksi

Transaksi I

Berdasarkan Perubahan Perjanjian I, harga sewa per tahun adalah Rp.4.974.800.000 (empat miliar sembilan ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah) (tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai). Pembayaran harga sewa dilakukan paling lambat 2 (dua) minggu setelah 15 Mei tiap tahunnya.

Pembayaran harga sewa selama jangka waktu Perubahan Perjanjian I akan dilakukan dalam termin dan dengan nilai sebagai berikut:

- 1) Periode 15 Mei 2019 sampai 14 Mei 2020 adalah sebesar Rp.4.974.800.000 (empat miliar sembilan ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah) yang mana telah dibayarkan oleh PMID kepada Perseroan berdasarkan Perjanjian I;
- 2) Periode 15 Mei 2020 sampai 14 Mei 2022 adalah sebesar Rp.4.974.800.000 (empat miliar sembilan ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah) setiap tahunnya; dan
- 3) Periode 15 Mei 2022 sampai 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp.5.803.933.000 (lima miliar delapan ratus tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh tiga ribu Rupiah).

Keseluruhan nilai dari Transaksi I adalah Rp.20.728.333.000 (dua puluh miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu Rupiah) yang merupakan 0,06% (nol koma nol enam persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang telah diaudit per tanggal 31 Desember 2018. Dengan demikian, Transaksi I bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. IX.E.2., karena nilai Transaksi I tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

Transaksi II

Berdasarkan Perubahan Perjanjian II, harga sewa per tahun adalah Rp.1.881.360.000 (satu miliar delapan ratus delapan puluh satu juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah) (tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai). Pembayaran harga sewa dilakukan paling lambat 2 (dua) minggu setelah tanggal 30 Juni tiap tahunnya.

Pembayaran harga sewa selama jangka waktu Perubahan Perjanjian II akan dilakukan dalam termin dan dengan nilai sebagai berikut:

- 1) Periode 30 Juni 2019 sampai 29 Juni 2020 adalah sebesar Rp.1.725.026.000 (satu miliar tujuh ratus dua puluh lima juta dua puluh enam ribu Rupiah) dengan memperhitungkan pembayaran yang telah dilakukan oleh PMID kepada Perseroan sebesar Rp.156.334.000 (seratus lima puluh enam juta tiga ratus tiga puluh empat ribu Rupiah) untuk periode Juli hingga 8 Agustus 2019 yang belum digunakan berdasarkan Perjanjian II dan dihitung secara prorata; dan
- 2) Periode 30 Juni 2020 sampai 30 Juni 2023 adalah sebesar Rp.1.881.360.000 (satu miliar delapan ratus delapan puluh satu juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah) setiap tahunnya.

Keseluruhan nilai dari Transaksi II adalah Rp.7.369.106.000 (tujuh miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta seratus enam ribu Rupiah) yang merupakan 0,02% (nol koma nol dua persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang telah diaudit per tanggal 31 Desember 2018. Dengan demikian, Transaksi II bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. IX.E.2., karena nilai Transaksi II tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

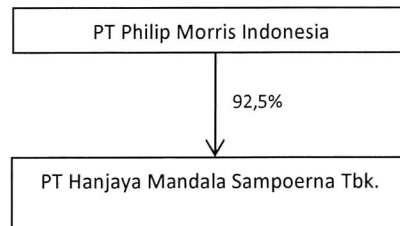
Transaksi III

Berdasarkan Perjanjian III, harga sewa per tahun adalah Rp.1.062.540.000 (satu miliar enam puluh dua juta lima ratus empat puluh ribu Rupiah) (tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai). Pembayaran harga sewa dilakukan paling lambat 2 (dua) minggu setelah tanggal 30 Juni tiap tahunnya.

Keseluruhan nilai dari Transaksi III adalah Rp. 4.250.160.000 (empat miliar dua ratus lima puluh juta seratus enam puluh ribu Rupiah) yang merupakan 0.01% (nol koma nol satu persen) dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang telah diaudit per tanggal 31 Desember 2018. Dengan demikian, Transaksi III bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan No. IX.E.2., karena nilai Transaksi III tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

D. Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi dan Hubungannya dengan Perseroan

Di bawah ini adalah bagan kepemilikan saham Perseroan dan pihak yang melakukan Transaksi:



Berikut ini adalah keterangan mengenai pihak yang melakukan Transaksi dengan Perseroan:

PT Philip Morris Indonesia

PMID adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, bergerak di bidang industri rokok putih, merupakan pemegang saham utama Perseroan.

Susunan manajemen PMID saat ini adalah sebagai berikut:

Presiden Direktur : Ahmad Mashuri
Direktur : Roy Kusuma Hekekire
Komisaris : Ee Won Chen

E. Sifat Hubungan Afiliasi Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi

Hubungan antara pihak-pihak yang melakukan Transaksi adalah hubungan Afiliasi sebagaimana diatur dalam Undang-undang Pasar Modal dan Peraturan No. IX.E.1, yang berupa hubungan kepemilikan saham antara Perseroan dan PMID.

PMID adalah pemegang saham utama Perseroan.

II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN

A. Riwayat Singkat

Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Indonesia. Perseroan didirikan pada tanggal 19 Oktober 1963 berdasarkan Akta No. 69 tanggal 19 Oktober 1963 yang diubah dengan Akta No. 46 tanggal 15 April 1964, keduanya dibuat di hadapan Anwar Mahajudin, S.H., pada waktu itu Notaris di Surabaya, yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. J.A.5/59/15 tanggal 30 April 1964 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 November 1964, Tambahan No. 357. Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta No. 19 tanggal 9 Mei 2019, dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. AHU-0029688.AH.01.02.TAHUN 2019 tanggal 29 Mei 2019.

B. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 31 Mei 2019 adalah sebagai berikut:

Modal Dasar : Rp. 630.000.000.000		Nilai Nominal: Rp. 4/saham		
Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp. 465.272.307.600				
No	Nama	Jumlah Saham	Nilai Nominal (Rp)	%
1	Pemegang saham publik lebih dari 5% - PMID	107.594.221.125	430.376.884.500	92,5
2	Pemegang saham publik lainnya	8.723.855.775	34.895.423.100	7,5
Total		116.318.076.900	465.272.307.600	100

C. Pengurus dan Pengawasan Perseroan

Per tanggal 1 Juni 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No. 72 tanggal 31 Mei 2019 dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Presiden Komisaris	:	John Gledhill
Wakil Presiden Komisaris	:	Wayan Mertasana Tantra
Komisaris	:	Niken Kristiawan Rachmad
Komisaris	:	Paul Norman Janelle*
Komisaris Independen	:	Goh Kok Ho
Komisaris Independen	:	Raden Bagus Permana Agung Dradjattun
Komisaris Independen	:	Luthfi Mardiansyah*

Direksi

Presiden Direktur	:	Mindaugas Trumpaitis
Direktur	:	Sharmen Karthigasu**
Direktur	:	Francisca Rahardja***
Direktur	:	Guillaume Frantz Popiol****
Direktur	:	Troy J. Modlin
Direktur	:	The Ivan Cahyadi
Direktur	:	Elvira Lianita
Direktur Independen	:	Johannes B. Wardhana

Catatan:

* Efektif sejak 9 Mei 2019.

** Efektif sejak 1 Juni 2019, menggantikan William Reilly Giff.

***Efektif sejak 1 Juli 2019, menggantikan Ingo Rose.

****Efektif sejak 9 Mei 2019, menggantikan Michael Scharer.

III. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

Untuk menentukan nilai pasar dan untuk memastikan kewajaran Transaksi dan memastikan bahwa Transaksi tidak mengandung unsur benturan kepentingan, Perseroan telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik Ruky, Safrudin & Rekan, sebagai Penilai Independen untuk melakukan penilaian bisnis dan memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi.

Penilai Independen menyatakan tidak mempunyai hubungan afiliasi baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Perseroan sebagaimana didefinisikan dalam Undang-Undang Pasar Modal.

Ringkasan Pendapat Penilai Independen

A. Ringkasan Penilaian Aset Sewa

(i) Obyek

Obyek penilaian dari aset untuk kepentingan Perseroan, meliputi :

1. Bangunan Gudang, yang terletak di Karawang International Industrial City, Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
2. Bangunan Gudang, yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B,7 dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC) Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat; dan
3. Bangunan Gudang, yang terletak di Karawang International Industrial City, Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

(ii) Tujuan

Maksud dan tujuan dari penugasan ini adalah untuk menentukan Nilai Sewa Pasar dari objek penilaian per tanggal 31 Desember 2018 dengan tujuan Perseroan untuk transaksi Sewa Menyewa.

(iii) Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian ditetapkan berdasarkan kesepakatan dengan Perseroan sesuai dengan Surat Penawaran No. RSR-K/PP/A.170619.01 tanggal 17 Juni 2019 yaitu *cut off date* 31 Desember

2018, sehingga penilaian ditetapkan tanggal 31 Desember 2018. Inspeksi/survey properti di lapangan sendiri dilaksanakan pada tanggal 18 Juni 2019.

(iv) Asumsi-asumsi dan Kondisi-kondisi

- 1) Data-data dan/atau dokumen-dokumen kepemilikan yang diterima dari Perseroan dianggap benar, layak dan dapat diandalkan. Penilai Independen tidak melakukan verifikasi ataupun pengecekan legalitas terhadap data dan dokumen tersebut.
- 2) Data-data yang relevan yang digunakan dalam penilaian ini bersumber hasil inspeksi, informasi yang dipublikasikan, data riset, database yang dimiliki Penilai Independen, atau data yang diperoleh dari Pemerintah.
- 3) Informasi, perkiraan, dan pendapat yang Penilai Independen peroleh dari berbagai sumber, Penilai Independen anggap merupakan informasi yang dapat dipercaya kebenarannya. Oleh karenanya Penilai Independen tidak melakukan pengecekan lebih lanjut. Bilamana di kemudian hari diketahui ada informasi yang tidak benar yang diberikan kepada Penilai Independen, maka Penilai Independen tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.

(v) Pendekatan Dan Metodologi Penilaian

Dalam melaksanakan penilaian, Penilai Independen mengklaim bahwa sesuai karakteristik dari aset Perseroan, Pendekatan Pasar (*Market Approach*) adalah yang paling tepat untuk digunakan.

(vi) Kesimpulan Nilai

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII 2018, dan dengan mempertimbangkan seluruh informasi yang relevan serta mengamati kondisi pasar makro perekonomian Indonesia yang ada, maka Penilai Independen berpendapat sesuai dengan asumsi-asumsi, syarat-syarat dan/atau pembatasan-pembatasan tertentu, serta Penilai Independen mengasumsikan bahwa semua data dan informasi yang Penilai Independen terima adalah benar dan akurat, bahwa Nilai Sewa Pasar atas obyek penilaian tersebut pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebesar Rp7.841.990.000,- (Tujuh Miliar Delapan Ratus Empat Puluh Satu Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah).

B. Ringkasan Pendapat Kewajaran

(i) Pihak-pihak dalam Transaksi

Pihak-pihak yang terkait dalam Transaksi adalah Perseroan sebagai Pemilik; PMID sebagai Penyewa.

(ii) Obyek Analisis Pendapat Kewajaran

Obyek analisis kewajaran adalah Transaksi Perseroan untuk melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PMID yang merupakan pemegang saham Perseroan.

(iii) Tujuan Pendapat Kewajaran

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran adalah untuk memberikan opini atas kewajaran Transaksi dengan PMID yang merupakan pihak terafiliasi Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam Laporan Pendapat Kewajaran dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan OJK, tidak untuk perpajakan serta tidak untuk bentuk transaksi lainnya.

(iv) Asumsi-asumsi yang Digunakan dalam Analisis Kewajaran

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non-disclaimer opinion*, Penilai Independen telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses analisis, data dan informasi yang diperoleh berasal baik dari manajemen Perseroan maupun sumber yang dapat dipercaya.

Laporan Pendapat Kewajaran disusun dengan menggunakan Inkremental Kas dan Pendapatan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan yang telah Penilai Independen *review* untuk memperoleh keyakinan atas kewajaran Inkremental Kas dan Pendapatan tersebut. Menurut pendapat Penilai Independen Inkremental Kas dan Pendapatan yang telah di-*review* tersebut wajar, namun Penilai Independen tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Penilai Independen bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran.

(v) Metodologi Pengkajian Kewajaran Transaksi

Dalam menilai kewajaran Transaksi, Penilai Independen menggunakan metodologi analisis sebagai berikut :

1. Analisis Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Transaksi, analisis termin dan persyaratan dari perjanjian atas Transaksi, analisis manfaat dan risiko Transaksi;
2. Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha Perseroan serta keuntungan dan kerugian Transaksi;
3. Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis proforma laporan keuangan dan analisis inkremental;
4. Analisis Kewajaran Harga Transaksi.

(vi) Kesimpulan Analisis Kewajaran

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Transaksi yang dilakukan meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat Penilai Independen, Transaksi adalah **wajar**.

IV. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS

Sehubungan dengan Transaksi, Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan menyatakan bahwa, setelah melakukan pemeriksaan yang wajar dan sepanjang pengetahuan serta keyakinan mereka, semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

V. INFORMASI TAMBAHAN

Pemegang Saham yang mempunyai pertanyaan mengenai Keterbukaan Informasi ini atau memerlukan informasi tambahan dapat menghubungi alamat di bawah ini:

Sekretaris Perusahaan dan Hubungan Investor

PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA Tbk.

One Pacific Place, Lantai 18,

Sudirman Central Business District,

Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,

Jakarta 12190, Indonesia

Telepon: 021 – 515 1234

Faksimili: 021 – 515 2234

Jakarta, 2 Juli 2019
Direksi Perseroan

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk

***Laporan Pendapat Kewajaran atas
Rencana Transaksi Afiliasi***

Juni 2019



PT HM SAMPOERNA Tbk.

Jakarta, 28 Juni 2019

No. 00056/2.00095-00/BS/04/0269/1/VI/2019

Kepada Yth,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.

Jl. Rungkut Industri Raya No. 18

Surabaya – Jawa Timur

Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi

Dengan hormat,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk ("**Perseroan**") berencana melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), pemegang saham Perseroan. Gudang tersebut berada di kawasan Karawang International Industrial City (KIIC), Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut ("**Rencana Transaksi**"). Penjelasan spesifik mengenai Rencana Transaksi dapat dilihat pada bagian Latar Belakang dalam Laporan ini.

PMID merupakan pemegang saham kendali Perseroan dengan kepemilikan sebanyak 92,50% saham. Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi termasuk transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan No. IX.E.1**").

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, **Perseroan** telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk memberikan opini kewajaran. RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PM.2/2018.

Dalam laporan ini, bertindak sebagai "**Pemberi Tugas**" serta "**Pengguna Laporan**" adalah:

Nama	: PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk
Kantor Pusat	: Jl. Rungkut Industri Raya No. 18 Surabaya – Jawa Timur
Telepon	: (031) 8431699,
Kantor Perwakilan Korporasi	: One Pacific Place Lantai 16-20 Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 3&5 Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan 12190
Telepon	: (021) 515 1234
Email	: contact@sampoerna.com
Website	: www.sampoerna.com
Kegiatan Usaha	: Industri manufaktur dan perdagangan rokok

LATAR BELAKANG

Perseroan merupakan salah satu produsen rokok multinasional, yang memproduksi, memasarkan, dan mendistribusikan sejumlah merek rokok yang dikenal secara luas, seperti A Mild, Dji Sam Soe, dan lainnya.

Dalam menunjang kegiatan operasionalnya, PMID menyewa gudang dari Perseroan. PMID dan Perseroan berencana untuk menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa untuk 3 (tiga) gudang Perseroan dengan rincian sebagai berikut :

1. Gudang 1

Tanah dan bangunan Gudang 1 yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Lot BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Gudang 1**". Luas Gudang 1 yang disewakan adalah 7.360 M².

Perjanjian sewa Gudang 1 yang akan dilakukan merupakan perubahan dan pernyataan kembali perjanjian sewa menyewa atas Akta Perjanjian Sewa No. 46 tanggal 15 Mei 2019, dibuat oleh Aryanti Artisari, SH, M.Kn., notaris di Jakarta. Perseroan dan PMID sepakat untuk mengubah masa sewa.

Sesuai Draft Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa, masa sewa Gudang 1 menjadi 4 tahun 2 bulan (empat tahun dua bulan) yang berlaku efektif sejak tanggal 15 Mei 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023, masa sewa dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. PMID sebagai penyewa sepakat untuk membayar kepada Perseroan sebagai Pemilik, biaya sewa atas tanah dan bangunan Gudang 1 sebesar Rp.4.974.800.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai/PPN, ("**Harga Rencana Sewa Gudang 1**").

2. Gudang 2

Tanah dan bangunan Gudang 2 yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Gudang 2**". Luas Gudang 2 yang disewakan adalah 2.808 M².

Perjanjian sewa Gudang 2 yang akan dilakukan merupakan perubahan atas Akta Perjanjian Sewa dengan Akta No. 2 tanggal 8 Agustus 2018 oleh Aryanti Artisari, SH, M.Kn., notaris di Jakarta. Perseroan dan PMID sepakat untuk mengubah masa sewa dan harga sewa per tahun.

Sesuai Draft Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II, masa sewa Gudang 2 menjadi 4 (empat) tahun yang berlaku efektif sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023, masa sewa dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. PMID sebagai penyewa sepakat untuk membayar kepada Perseroan sebagai Pemilik, biaya sewa atas tanah dan bangunan Gudang 2 sebesar Rp.1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN, ("**Harga Rencana Sewa Gudang 2**").

3. Gudang 3

Tanah dan bangunan Gudang 3 yang terletak di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut "**Gudang 3**". Gudang 3 terdiri dari dua bangunan dengan total luas bangunan adalah 1.587 M²,

Sesuai Draft Perjanjian Sewa Menyewa, masa sewa Gudang 3 yaitu untuk jangka waktu 4 tahun yang berlaku efektif sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023, masa sewa dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan kedua pihak. PMID sebagai penyewa sepakat untuk membayar kepada Perseroan sebagai Pemilik, biaya sewa atas tanah dan bangunan Gudang 3 sebesar Rp.1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh

Jakarta, 28 Juni 2019

No. 00056/2.00095-00/BS/04/0269/1/VI/2019

Kepada Yth,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.

Jl. Rungkut Industri Raya No. 18

Surabaya – Jawa Timur

Perihal : Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi

Dengan hormat,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk ("**Perseroan**") berencana melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), pemegang saham Perseroan. Gudang tersebut berada di kawasan Karawang International Industrial City (KIIC), Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut ("**Rencana Transaksi**"). Penjelasan spesifik mengenai Rencana Transaksi dapat dilihat pada bagian Latar Belakang dalam Laporan ini.

PMID merupakan pemegang saham kendali Perseroan dengan kepemilikan sebanyak 92,50% saham. Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi termasuk transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu ("**Peraturan No. IX.E.1**").

Sehubungan dengan Rencana Transaksi tersebut, **Perseroan** telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan ("**RSR**") sebagai Penilai Independen untuk memberikan opini kewajaran. RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan ("**OJK**") dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PM.2/2018.

Dalam laporan ini, bertindak sebagai "**Pemberi Tugas**" serta "**Pengguna Laporan**" adalah:

Nama	: PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk
Kantor Pusat	: Jl. Rungkut Industri Raya No. 18 Surabaya – Jawa Timur
Telepon	: (031) 8431699,
Kantor Perwakilan Korporasi	: One Pacific Place Lantai 16-20 Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 3&5 Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan 12190
Telepon	: (021) 515 1234
Email	: contact@sampoerna.com
Website	: www.sampoerna.com
Kegiatan Usaha	: Industri manufaktur dan perdagangan rokok

LATAR BELAKANG

Perseroan merupakan salah satu produsen rokok multinasional, yang memproduksi, memasarkan, dan mendistribusikan sejumlah merek rokok yang dikenal secara luas, seperti A Mild, Dji Sam Soe, dan lainnya.

Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN, (**“Harga Rencana Sewa Gudang 3”**).

Atas Rencana Transaksi total biaya sewa untuk ketiga gudang, yang dibayarkan PMID kepada Perseroan per tahun adalah sebesar Rp7.198.700.000 (Tujuh Miliar Seratus Sembilan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), tidak termasuk PPN, untuk selanjutnya disebut **“Harga Rencana Transaksi”**.

TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran Rencana Transaksi dengan PMID yang merupakan pihak terafiliasi Perseroan, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini dalam rangka memenuhi ketentuan peraturan OJK, tidak untuk perpajakan serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

OBYEK ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN

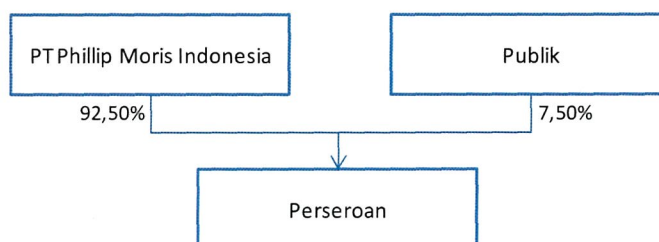
Obyek analisis kewajaran adalah rencana Perseroan untuk melakukan transaksi penyewaan gudang milik Perseroan kepada PMID yang merupakan pemegang saham Perseroan.

SIFAT RENCANA TRANSAKSI

Transaksi Afiliasi

Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan No. IX.E.1, Lampiran Keputusan No. Kep-412/BL/2009, tanggal 25 Nopember 2009 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu (**“Peraturan No. IX.E.1”**), karena PMID memiliki 92,50% saham Perseroan.

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, hubungan afiliasi dapat terlihat pada stuktur kepemilikan saham berikut ini :



Sumber : Manajemen Perseroan

Untuk memenuhi ketentuan dalam Peraturan No. IX.E.1, Perseroan telah menunjuk RSR sebagai Penilai Independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*“Fairness Opinion”*) atas Rencana Transaksi.

RUANG LINGKUP PENDAPAT KEWAJARAN

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran akan didasarkan pada analisis atas kewajaran dari Rencana Transaksi untuk memenuhi ketentuan Peraturan No. IX.E.1.

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun sesuai dengan ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018), yang disusun oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan memperhatikan dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Peraturan No. VIII.C.3. Keputusan Nomor KEP-196/BL/2012 tanggal 19 April 2012 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Usaha di Pasar Modal (**“Peraturan No. VIII.C.3”**).

Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi tersebut.

TANGGAL PENILAIAN

Analisis Kewajaran dilaksanakan per tanggal 31 Desember 2018, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 31 Desember 2018.

KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2018, sampai dengan tanggal diterbitkannya Laporan Pendapat Kewajaran ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi opini yang kami hasilkan secara signifikan.

Kami tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan penilaian ini.

SUMBER DATA DAN INFORMASI

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, kami telah menelaah, mengacu dan mempertimbangkan atas data dan dokumen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 21 Maret 2019 oleh Andry D Atmadja, SE., Ak., CPA;
2. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 6 Maret 2018 oleh Andry D Atmadja, SE., Ak., CPA;
3. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 6 Maret 2017 oleh Andry D Atmadja, SE., Ak., CPA;
4. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2014 - 2015 yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan kedua laporan keuangan tersebut telah ditandatangani oleh Nita Skolastika Ruslim, CPA;
5. Laporan Tahunan Perseroan tahun 2018;
6. Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per 31 Desember 2018, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan;
7. Inkremental atas Penerimaan Kas dan Pendapatan Perseroan tahun 2019-2023 dengan dilakukannya transaksi sewa menyewa antara Perseroan dan PMID, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan;
8. Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No 00072/HMS/708/2/2019 pada tanggal 15 Mei 2019;
9. Akta No 17 tanggal 9 Agustus 2017 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Perseroan dan PMID;

10. Akta No 12 tanggal 8 Agustus 2018 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Perseroan dan PMID;
11. Akta No 46 tanggal 15 Mei 2019 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Perseroan dan PMID;
12. Draft Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa tanah dan bangunan yang seluas 7.360 M², yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Lot BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
13. Draft Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II tanah dan bangunan yang disewakan seluas 2.808 M², yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
14. Draft Perjanjian Sewa Menyewa tanah dan bangunan seluas 1.587 M², terletak di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
15. Laporan Penilaian Aset Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi per 31 Desember 2018, No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR dan telah ditandatangani oleh Pangaloan Siahaan, ST, MAPPI (Cert);
16. Draft Keterbukaan Informasi yang disediakan oleh Manajemen Perseroan pada 27 Juni 2019;
17. *Representation Letter* dari Perseroan kepada RSR dengan No. 06260/HMS/708/6/2019 tertanggal 28 Juni 2019, sehubungan dengan penugasan pemberian Pendapat Kewajaran;
18. Wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan yaitu Bapak Andy Revianto sebagai *Corporate Secretary* Perseroan selama Juni 2019 sehubungan dengan penugasan pemberian Pendapat Kewajaran;
19. Berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti Bank Indonesia, dan Bursa Efek Indonesia serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan pendapat kewajaran.

ASUMSI POKOK DAN KONDISI PEMBATAS

Asumsi Pokok

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses analisis, data dan informasi yang diperoleh berasal baik dari manajemen Perseroan maupun sumber yang dapat dipercaya.

Laporan Pendapat Kewajaran disusun dengan menggunakan Inkremental Kas dan Pendapatan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan yang telah kami *review* untuk memperoleh keyakinan atas kewajaran Inkremental Kas dan Pendapatan tersebut. Menurut pendapat kami Inkremental Kas dan Pendapatan yang telah di-*review* tersebut wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran.

Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penugasan, tidak ada batas atau pembatasan dalam melakukan penelaahan, penghitungan dan analisis. RSR telah melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan terkait Rencana Transaksi.

Kondisi Pembatas

Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Pendapat Kewajaran ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada sumber data dan informasi sebagaimana diberikan manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakekat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data-data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan. Dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung-jawab terhadap kebenaran dan kelengkapan dari informasi atau penjelasan tersebut.

Sebagai dasar bagi kami untuk melakukan analisis dalam mempersiapkan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi, kami menggunakan data-data sebagaimana tercantum pada bagian Sumber Data dan Informasi sebagai bahan penelaahan, perhitungan dan analisis.

Segala perubahan terhadap data-data tersebut di atas dapat mempengaruhi hasil analisis kami secara material. Oleh karena itu, kami tidak dapat menerima tanggung jawab atas kemungkinan terjadinya perbedaan kesimpulan yang disebabkan perubahan data tersebut.

Pendapat Kewajaran ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham Perseroan dan tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Pendapat Kewajaran tersebut disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal pendapat ini dikeluarkan. Analisis Kewajaran ini hanya dilakukan terhadap dan Rencana Transaksi seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penerbitan Laporan Pendapat Kewajaran sampai dengan tanggal pelaksanaan Rencana Transaksi tidak terdapat kejadian luar biasa yang secara material (kecuali yang tersebut di atas), baik secara makro ekonomi maupun industri, saat ini maupun yang akan datang, dapat berpengaruh terhadap bisnis Perseroan dan rencana bisnis dan anggaran Perseroan.

Dengan ini kami menyatakan bahwa penugasan kami tidak termasuk menganalisis transaksi-transaksi di luar Tujuan Pendapat Kewajaran yang mungkin tersedia bagi Perseroan serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap Rencana Transaksi, dan juga bukan merupakan analisis penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu Rencana Transaksi.

Pendapat Kewajaran ini juga tidak dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk menyetujui atau tidak menyetujui Rencana Transaksi atau untuk mengambil tindakan tertentu atas Rencana Transaksi.

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek finansial transaksi, kami tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut, karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.

Sesuai dengan Peraturan No. VIII.C.3, Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi hanya berlaku sampai dengan 6 (enam) bulan terhitung dari Tanggal Penilaian.

KUALIFIKASI PENILAI

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 33/KM.1/2010 tertanggal 19 Januari 2010 mengenai Izin Penilai **Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)** yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian Bisnis dengan kualifikasi (B), No. B-1.10.00269 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PM.2/2018.

INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PMID, PMI ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini atas kewajaran Rencana Transaksi yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Proposal No. RSR/P-B/FO/170619.02 tanggal 17 Juni 2019. Adapun biaya jasa dalam memberikan pendapat kewajaran telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Asosiasi Profesi Penilai.

METODOLOGI PENGKAJIAN KEWAJARAN ATAS RENCANA TRANSAKSI

Dalam menilai kewajaran Rencana Transaksi, kami menggunakan metodologi analisis sebagai berikut:

1. Analisis Rencana Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis termin dan persyaratan dari perjanjian atas Rencana Transaksi, dan analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi;
2. Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Rencana Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha Perseroan, dan kerugian Rencana Transaksi;
3. Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis proforma laporan keuangan dan analisis inkremental;
4. Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi.

KESIMPULAN

1. Analisis Rencana Transaksi
 - a) Pihak-pihak yang terkait dalam Rencana Transaksi adalah Perseroan sebagai pemilik gudang, dan PMID sebagai penyewa gudang.
 - b) Berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi merupakan suatu Transaksi Afiliasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan No. IX.E.1, karena merupakan transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan dengan pemegang saham Perseroan.
 - c) Analisis kondisi prasyarat dari Perjanjian atas Rencana Transaksi yang dilakukan terhadap Draft Perjanjian Sewa, antara Perseroan dengan PMID, yang telah disediakan manajemen Perseroan.
 - o Gudang 1
 - 1) Pemilik : Perseroan
 - 2) Penyewa : PMID
 - 3) Objek Sewa : Luas tanah dan bangunan Gudang 1 yang disewakan adalah 7.360 M² yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Lot BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

- 4) Biaya Sewa : Biaya Sewa atas Gudang 1 sebesar Rp4.974.800.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN.
 - 5) Pembayaran : dibayarkan satu kali setahun
 - 6) Masa sewa : 4 tahun 2 bulan (empat tahun dua bulan) bisa diperpanjang sesuai kesepakatan kedua pihak, atau sejak tanggal 15 Mei 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023
 - 7) Hukum yang berlaku : Republik Indonesia
- o Gudang 2
- 1) Pemilik : Perseroan
 - 2) Penyewa : PMID
 - 3) Objek Sewa : Tanah dan bangunan Gudang 2 seluas 2.808 M², yang terletak di Gudang KR I, Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Kawasan Industrial International City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.
 - 4) Biaya Sewa : Biaya Sewa atas Gudang 2 sebesar Rp1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN.
 - 5) Pembayaran : dibayarkan satu kali setahun
 - 6) Masa Sewa : 4 (empat) tahun, bisa diperpanjang sesuai kesepakatan kedua pihak, atau sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023
 - 7) Hukum yang berlaku : Republik Indonesia
- o Gudang 3
- 1) Pemilik : Perseroan
 - 2) Penyewa : PMID
 - 3) Objek Sewa : Tanah dan bangunan Gudang 3, yang terdiri dari 2 bangunan dengan total luas sebesar 1.587 M², terletak di Karawang International Industrial City (KIIC), Jalan Permata 3 Blok BB No. 8A, Desa Puseurjaya, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat
 - 4) Biaya Sewa : Biaya Sewa atas Gudang 3 sebesar Rp1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah) per tahun, tidak termasuk PPN
 - 5) Pembayaran : dibayarkan satu kali setahun
 - 6) Jangka Waktu : 4 (empat) tahun, bisa diperpanjang sesuai kesepakatan kedua pihak, atau sejak tanggal 30 Juni 2019 dan akan berakhir pada 30 Juni 2023
 - 7) Hukum yang berlaku : Republik Indonesia

d) Analisis Manfaat dan Risiko Rencana Transaksi

Manfaat yang diharapkan diterima oleh Perseroan berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan atas manfaat Rencana Transaksi, antara lain:

- 1) Memanfaatkan aset tetap yang dimiliki Perseroan dengan optimal, khususnya untuk aset yang tidak digunakan dalam operasi (*idle asset*);
- 2) Menambah pendapatan Perseroan diluar bisnis utama Perseroan;

Risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan berdasarkan penjelasan manajemen Perseroan atas risiko Rencana Transaksi, antara lain:

- 1) Potensi tambahan biaya perawatan atau kerusakan atas gudang yang disewakan diluar dari anggaran biaya akibat dari kebakaran, banjir, gempa atau hal-hal yang tidak diharapkan.

2. Analisis Kualitatif

a) Riwayat Singkat dan Kegiatan Usaha Perseroan

Perseroan Perseroan merupakan suatu perseroan terbatas terbuka yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Indonesia. Perseroan didirikan pada tanggal 19 Oktober 1963 berdasarkan Akta No. 69 tanggal 19 Oktober 1963 yang diubah dengan Akta No. 46 tanggal 15 April 1964, keduanya dibuat di hadapan Anwar Mahajudin, S.H., pada waktu itu Notaris di Surabaya, yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. J.A.5/59/15 tanggal 30 April 1964 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 November 1964, Tambahan No. 357.

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta No. 19 tanggal 9 Mei 2019 mengenai perubahan Pasal 3, maksud dan tujuan, serta kegiatan usaha, dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. AHU-0029688.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 29 Mei 2019.

Perseroan berkedudukan di Surabaya, dengan kantor pusat berlokasi di Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya, serta memiliki pabrik yang berlokasi di Surabaya, Pasuruan, Malang, Karawang, dan Probolinggo. Perseroan juga memiliki kantor perwakilan korporasi di Jakarta.

b) Analisis Industri

Rokok memberikan kontribusi terbesar terhadap penerimaan cukai negara. Selama tahun 2014-2018 cukai hasil tembakau (CHT) rata-rata berkontribusi sebesar 96,14%. Selama periode tersebut penerimaan cukai hasil tembakau meningkat dengan CAGR sebesar 7,89%. Pada tahun 2018 peningkatan CHT adalah sebesar 3,51% antara lain dikarenakan penyesuaian tarif CHT sesuai dengan PMK No. 146/ PMK.010/2017 tentang Tarif Cukai Hasil Tembakau. Efek kenaikan tarif yaitu sebesar 5,81% dimana dari Rp445/batang pada tahun 2017 menjadi Rp492/batang pada tahun 2018.

Peningkatan tarif yang lebih besar dibandingkan peningkatan CHT. Tren konsumsi rokok di kalangan masyarakat umum terus mengalami penurunan selama beberapa tahun terakhir. Sektor industri rokok di Indonesia mencatat penurunan volume sebesar 0,90% dari 344,52 miliar batang pada 2014 menjadi 332,38 miliar batang pada 2018. Di berbagai negara di seluruh dunia semakin banyak orang yang meninggalkan rokok tradisional dan beralih ke produk alternatif seperti rokok elektrik (*heated not burned tobacco*) dan vape.

Pemerintah Indonesia telah menetapkan tarif cukai resmi atas produk alternatif tersebut pada tahun 2018.

Kebijakan Pemerintah mengenai besar cukai hasil tembakau juga menambah beban bagi perusahaan rokok. Hal tersebut dikarenakan besarnya cukai hasil tembakau tidak akan pernah lebih rendah dari tahun sebelumnya, sebagaimana dinyatakan dalam peraturan cukai hasil tembakau. Atas hal tersebut produsen rokok akan menaikkan harga jualnya.

c) Analisis Operasional dan Prospek Usaha Perseroan

Perseroan telah beroperasi secara komersial sejak tahun 1913 di Surabaya sebagai industri rumah tangga. Pada tahun 1930, industri rumah tangga ini diresmikan dengan dibentuknya NVBM Handel Maatschapij Sampoerna. Perseroan berfokus memproduksi dan menjual produk Sigaret kretek tangan (SKT), kemudian pada tahun 1989 Perseroan mulai memproduksi Sigaret kretek mesin (SKM).

Kegiatan usaha Perseroan meliputi usaha manufaktur dan perdagangan rokok serta investasi saham pada perusahaan-perusahaan lain.

Pada tahun 2018, kontribusi pendapatan tertinggi Perseroan sebagian besar berasal dari pendapatan rokok lokal diantaranya SKM sebesar 69,60%, kemudian diikuti oleh SKT sebesar 19,31%, SPM sebesar 10,22% dan lain-lain sebesar 0,50%. Sementara itu untuk pendapatan Ekspor sebesar 0,38%.

Penjualan bersih yang berhasil dibukukan Perseroan tahun 2018 adalah sebesar Rp106,74 triliun mengalami peningkatan sebesar 7,72% dibandingkan penjualan bersih tahun 2017 sebesar Rp99,09 triliun. Penjualan neto Perseroan selama periode 2014-2018 mengalami peningkatan sebesar 7,25% per tahun.

Perseroan mengoperasikan 7 (tujuh) fasilitas produksi di Indonesia diantaranya:

- 2 (dua) fasilitas produksi Sigaret Kretek Mesin (SKM) di Pasuruan (Jawa Timur) dan Karawang (Jawa Barat)
- 5 (lima) fasilitas produksi Sigaret Kretek Tangan (SKT): tiga di Surabaya dan masing-masing satu di Malang dan Probolinggo

Perseroan bermitra dengan 38 Mitra Produksi Sigaret (MPS). Secara keseluruhan, MPS mempekerjakan sekitar 39.200 karyawan untuk memproduksi produk SKT Perseroan.

Produk rokok Perseroan dijual dan didistribusikan melalui 114 lokasi kantor cabang zona, kantor penjualan dan pusat distribusi serta 25 *Exclusive Zonified Distributors* (EZD) pihak ketiga di seluruh Indonesia.

d) Keuntungan dan Kerugian Rencana Transaksi

Keuntungan yang diharapkan diperoleh Perseroan dengan melaksanakan Rencana Transaksi adalah mendapatkan pendapatan jasa sewa.

Kerugian dari rencana transaksi adalah potensi biaya yang timbul sehubungan dengan perawatan dan perbaikan atas kejadian yang tidak diharapkan.

3. Analisis Kuantitatif

a) Analisis Kinerja Historis

Penjualan bersih Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami peningkatan dihitung dengan *Compound Annual Growth Rate* (CAGR) sebesar 7,25%.

Beban pokok penjualan Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami peningkatan sebesar 7,79% per tahun. Rata-rata porsi beban pokok penjualan terhadap penjualan bersih Perseroan selama tahun 2014-2018 sebesar 75,37%.

Laba kotor Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami peningkatan sebesar 5,60% per tahun. Rata-rata margin laba kotor Perseroan selama tahun 2014-2018 sebesar 24,62%.

Laba komprehensif Perseroan selama tahun 2014-2018 secara rata-rata mengalami fluktuatif peningkatan sebesar 8,01% per tahun dengan rata-rata rasio margin Laba Komprehensif sebesar 12,51%.

Selama tahun 2014-2018, Jumlah aset Perseroan mengalami peningkatan dengan rata-rata sebesar 13,20% per tahun.

Jumlah liabilitas Perseroan selama tahun 2014-2018 mengalami fluktuatif penurunan dengan rata-rata sebesar 6,77% per tahun dengan rata-rata rasio jumlah liabilitas terhadap jumlah aset sebesar 26,60%.

Jumlah ekuitas Perseroan selama tahun 2014-2018 mengalami fluktuatif peningkatan dengan rata-rata sebesar 27,22% per tahun dengan rata-rata rasio jumlah ekuitas terhadap jumlah aset sebesar 73,43%.

- b) Analisis terhadap Laporan Keuangan Proforma Perseroan per tanggal 31 Desember 2018, berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per 31 Desember 2018, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan:

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	Perseroan	Penyesuaian	Perseroan
	31 Des 2018		31 Des 2018
	Audit		Proforma
ASET			
Aset Lancar	37.831.483	7.127	37.838.610
Aset Tidak Lancar	8.770.937	-	8.770.937
JUMLAH ASET	46.602.420	7.127	46.609.547
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Liabilitas Jangka Pendek	8.793.999	-	8.793.999
Liabilitas Jangka Panjang	2.450.168	-	2.450.168
Ekuitas	35.358.253	7.127	35.365.380
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	46.602.420	7.127	46.609.547

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	Perseroan	Penyesuaian	Perseroan
	31 Des 2018		31 Des 2018
	Audit		Proforma
Pendapatan bersih	106.741.891	-	106.741.891
Beban pokok penjualan	81.251.100	-	81.251.100
Laba kotor	25.490.791	-	25.490.791
Penghasilan lain-lain	208.891	7.919	216.810
Beban lain-lain	(110.036)	(792)	(110.828)
Laba sebelum pajak penghasilan	17.961.269	7.127	17.968.396
Pajak	4.422.851	-	4.422.851
Laba Tahun Berjalan	13.538.418	7.127	13.545.545
Laba Komprehensif	17.961.269	7.127	17.968.396

Berdasarkan analisis Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan, dengan dilakukannya Rencana Transaksi, proforma aset lancar Perseroan mengalami peningkatan yang berasal dari akun kas dan setara kas yang disebabkan penerimaan atas Rencana Transaksi berasal dari pendapatan sewa, sehingga secara keseluruhan proforma jumlah aset Perseroan setelah Rencana Transaksi mengalami peningkatan.

Dari sisi liabilitas, proforma liabilitas Perseroan tidak mengalami perubahan sehubungan dengan Rencana Transaksi.

Dari sisi ekuitas, proforma ekuitas Perseroan mengalami peningkatan yang berasal dari akun saldo laba sehubungan dengan Rencana Transaksi, dikarenakan peningkatan pendapatan sewa.

Proforma laba rugi Perseroan secara keseluruhan mengalami peningkatan sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, terutama berasal dari peningkatan pendapatan sewa Perseroan.

- c) Analisis Inkremental atas Rencana Transaksi dilakukan terhadap Inkremental Kas dan Inkremental Pendapatan dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi.

Inkremental Kas

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	2019	2020	2021	2022	2023
Penerimaan Sewa	7.762	7.919	7.919	8.748	-
Pembayaran Pajak Final	(776)	(792)	(792)	(875)	-
Penerimaan Sewa - Bersih	6.986	7.127	7.127	7.873	-

Inkremental Pendapatan

(dalam juta Rupiah)

Keterangan	2019	2020	2021	2022	2023
Pendapatan Sewa	4.789	7.919	7.919	7.919	3.803
Pajak Final	(776)	(792)	(792)	(875)	-
Pendapatan Sewa - Bersih	4.012	7.127	7.127	7.044	3.803

Analisis inkremental dilakukan dengan asumsi masa sewa atas Rencana Transaksi untuk Gudang 1 adalah 15 Mei 2019 sampai dengan 30 Juni 2023. Sementara untuk Gudang 2 dan Gudang 3 adalah 30 Juni 2019 sampai dengan 30 Juni 2023.

Berdasarkan analisis Inkremental Kas – Bersih dan Pendapatan Sewa - Bersih Perseroan, dengan dilaksanakannya Rencana Transaksi, selama masa sewa akan bertambah sebesar Rp29.113.000.000 (Dua Puluh Sembilan Miliar Seratus Tiga Belas Juta Rupiah).

4. Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi

Analisis kewajaran dilakukan terhadap Harga Rencana Transaksi dengan membandingkan Harga Rencana Transaksi per tahun berdasarkan Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID, dengan Nilai Sewa Pasar Aset per tahun berdasarkan laporan penilai independen.

Kami mengacu pada laporan Penilaian Aset oleh RSR. Penilai usaha pada RSR, yaitu **Pangaloan Siahaan, ST., MAPPI (Cert)** merupakan penilai publik dengan kualifikasi penilai Properti dengan izin No. P-1.09.000.90 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dengan No. STTD.PP-28/PM.2/2018.

Gudang 1

- o Berdasarkan Draft Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID, Harga Sewa Gudang 1 per tahun adalah sebesar Rp4.974.800.000 (Empat Miliar Sembilan Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), tidak termasuk PPN.
- o Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR, dengan mengaplikasikan pendekatan pasar, per 31 Desember 2018

Nilai Sewa Pasar per tahun Gudang 1 adalah sebesar Rp4.898.090.000 (Empat Miliar Delapan Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Sembilan Puluh Ribu Rupiah).

Harga Transaksi Sewa per tahun	Nilai Sewa Pasar Aset per tahun	% Harga Transaksi Sewa terhadap Nilai Sewa Pasar Aset	Kewajaran: Harga Transaksi Sewa Berada dalam kisaran +/- 7,5% Nilai Sewa Pasar Aset
Rp4.974.800.000	Rp4.898.090.000	1,57%	Wajar

Dengan membandingkan Harga Rencana Sewa Gudang 1 per tahun dengan Nilai Pasar Sewa, maka Rencana Transaksi – Gudang 1 adalah **wajar** karena Harga Rencana Sewa Gudang 1 per tahun berada dalam kisaran kewajaran batas atas dan batas bawah dari Nilai Pasar Sewa sebesar 7,5% sesuai Peraturan No. VIII.C.3 Pasal 12, e, 2.

Gudang 2

- o Berdasarkan Draft Perubahan Perjanjian Sewa Menyewa II antara Perseroan dan PMID Harga Transaksi Sewa Gudang 2 per tahun adalah sebesar Rp1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).
- o Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR, dengan mengaplikasikan pendekatan pasar, per 31 Desember 2018 Nilai Sewa Pasar per tahun Gudang 2 adalah sebesar Rp1.881.360.000 (Satu Miliar Delapan Ratus Delapan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah).

Harga Transaksi Sewa per tahun	Nilai Sewa Pasar Aset per tahun	% Harga Transaksi Sewa terhadap Nilai Sewa Pasar Aset	Kewajaran: Harga Transaksi Sewa Berada dalam kisaran +/- 7,5% Nilai Sewa Pasar Aset
Rp1.881.360.000	Rp1.881.360.000	0,00%	Wajar

Dengan membandingkan Harga Rencana Sewa Gudang 2 per tahun dengan Nilai Pasar Sewa, maka Rencana Transaksi – Gudang 2 adalah **wajar** karena Harga Rencana Sewa Gudang 2 per tahun berada dalam kisaran kewajaran batas atas dan batas bawah dari Nilai Pasar Sewa sebesar 7,5% sesuai Peraturan No. VIII.C.3 Pasal 12, e, 2.

Gudang 3

- o Berdasarkan Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID Harga Transaksi Sewa Gudang 3 per tahun adalah sebesar Rp1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah).
- o Berdasarkan Laporan Penilaian Aset No. 00154/2.0095-04/PI/04/0090/1/VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 oleh RSR, dengan mengaplikasikan pendekatan pasar, per 31 Desember 2018 Nilai Sewa Pasar per tahun Gudang 3 adalah sebesar Rp1.062.540.000 (Satu Miliar Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Empat Puluh Ribu Rupiah).

Harga Transaksi Sewa per tahun	Nilai Sewa Pasar Aset per tahun	% Harga Transaksi Sewa terhadap Nilai Sewa Pasar Aset	Kewajaran: Harga Transaksi Sewa Berada dalam kisaran +/- 7,5% Nilai Sewa Pasar Aset
Rp1.062.540.000	Rp1.062.540.000	0,00%	Wajar

Dengan membandingkan Harga Rencana Sewa Gudang 3 per tahun dengan Nilai Pasar Sewa, maka Rencana Transaksi – Gudang 3 adalah **wajar** karena Harga Rencana Sewa Gudang 3 per tahun berada dalam kisaran kewajaran batas atas dan batas bawah dari Nilai Pasar Sewa sebesar 7,5% sesuai Peraturan No. VIII.C.3 Pasal 12, e, 2.

5. Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, maka dari segi ekonomis dan keuangan, menurut pendapat RSR, Rencana Transaksi adalah **wajar**.
6. Mengingat bahwa ada kemungkinan terjadinya perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan laporan kewajaran yang diinformasikan tersebut di atas, hanya berlaku apabila tidak ada perubahan signifikan yang akan berdampak material terhadap kewajaran dari Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun secara eksternal meliputi: kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini dikeluarkan. Bila mana setelah tanggal laporan ini dikeluarkan terjadi perubahan tersebut di atas, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen Perseroan mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

PENUTUP

Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dan analisis dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini.

Hormat Kami,
KJPP Ruky, Safrudin & Rekan



Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)

Pimpinan Rekan

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No.: B-1.10.00269

STTD OJK No. STTD.PB-23/PM.2/2018

MAPPI: 00-S-01349

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa:

1. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PMID, PMI ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut;
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini atas kewajaran Transaksi yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Proposal No. RSR/P-B/FO/170619.02 tanggal 17 Juni 2019. Adapun biaya jasa dalam memberikan pendapat kewajaran telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Asosiasi Profesi Penilai;
3. Penilai bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran;
4. Analisis Kewajaran dilakukan per tanggal 31 Desember 2018, parameter dan Laporan Keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2018;
5. Penugasan Pendapat Kewajaran telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Analisis Pendapat Kewajaran pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Pendapat Kewajaran sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
6. Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018), dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), dan Peraturan No. VIII.C.3.;
7. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Pendapat Kewajaran ini;
8. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada Ruang Lingkup dan data-data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini pada Sumber Data diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan;
9. Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Laporan ini;
10. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah wajar, sesuai dengan pemahaman terbaik;
11. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran;
12. Dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran kami melakukan inspeksi dan wawancara dengan manajemen Perseroan di One Pacific Place Lantai 16-20, Sudirman Central Business District (SCBD) Lot 3&5, Jalan Jenderal Sudirman Kav 52-53 Jakarta Selatan 12190; dan
13. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran;

Jakarta, 2019

Signing Partner

Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No.: B-1.10.00269

STTD OJK No. STTD.PB-23/PM.2/2018

MAPPI : 00-S-01349



Reviewer

Yunus N. Purwono, MAPPI (Cert.)

Rekan

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00273

STTD OJK No. : STTD.PB-12/PM.2/2018

MAPPI : 06-S-01990



Penilai

Nursatrio

MAPPI : 12-T-03901



Ari Kurnia

MAPPI : 11-P-03180

