

LAPORAN STUDI KELAYAKAN
FEASIBILITY STUDY REPORT

PEMBANGUNAN PABRIK KERTAS INDUSTRI
DI KARAWANG, JAWA BARAT

PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk

Sinar Mas Land Plaza, Tower II, 9th Floor
Jl. M.H. Thamrin No.51
Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat 10350



indah kiat
pulp and paper products





KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN

Public Appraisers and Consultants
Bidang Jasa Penilaian Properti dan Bisnis
Wilayah Kerja Seluruh Indonesia
No. KMK : 722/KM.1/2015 Izin Usaha : 2.15.0131

Jakarta, 11 Mei 2023

No. : 00456/2.0131-00/BS-FS/04/0375/1/V/2023

Hal : Revisi Penyusunan Studi Kelayakan Pembangunan Pabrik Kertas Industri di Karawang

Yth.

Direksi

PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk

Gedung Sinar Mas Land Plaza, Menara 2, Lantai 9

Jl. M.H. Thamrin No.51, Kel. Gondangdia,

Kec. Menteng, Jakarta Pusat 10350

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam laporan studi kelayakan ini adalah **Ir. Budi Prasodjo, M.Ec.Dev, MAPPI (Cert.)**, merupakan **Penilai Publik Properti & Bisnis** dengan Nomor Izin Penilai Publik **No. PB-1.13.00375** berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 511/KM.1/2013 Tanggal 23 Juli 2013. Penilai Publik juga telah terdaftar sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal **No. STTD.PPB-09/PM.2/2018** Tanggal 6 Juni 2018.

Penilai Publik bertindak atas nama **Kantor Jasa Penilai Publik SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN** (selanjutnya disebut "**KJPP SPR**" atau "**Kami**") yang beralamat di 18 Office Park Lantai 3 Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta. Studi kelayakan ini kami lakukan sesuai dengan kapasitas kami sebagai Kantor Jasa Penilai Publik resmi sesuai dengan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik dari Kementerian Keuangan No. 2.15.0131 berdasarkan Kepmenkeu No. 722/KM.1/2015 tanggal 9 September 2015 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan adalah perusahaan penilai independen yang terdaftar di Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan/OJK (d/h Bapepam-LK) berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. S-859/PM.223/2015 tanggal 17 November 2015.

Studi kelayakan ini disusun atas permintaan PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk berdasarkan persetujuan proposal pekerjaan No. 01777/2.0131-00/KJPPSPR/FS-IKP/X/2022 tanggal 12 Oktober 2022 dengan maksud dan tujuan untuk memberikan pendapat mengenai studi kelayakan atas pembangunan pabrik kertas industri yang berlokasi di Karawang, Jawa Barat.

Sebelumnya kami telah menyusun dan menerbitkan laporan studi kelayakan secara terpisah dengan laporan No. 00320/2.0131-00/BS-FO/04/0375/1/III/2023 Tanggal 30 Maret 2023, namun sehubungan dengan adanya surat tanggapan dari Otoritas Jasa Keuangan No. S-1176/PM.02/2023, tanggal 8 Mei 2023, perihal "Perubahan dan/atau Tambahan Informasi atas Rencana Transaksi Material PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk", maka kami menyatakan laporan terdahulu dibatalkan/tidak berlaku lagi. Dengan demikian kami menerbitkan laporan studi kelayakan atas pembangunan pabrik kertas industri di Karawang, Jawa Barat dengan nomor baru yaitu 00456/2.0131-00/BS-FS/04/0375/1/V/2023 tanggal 11 Mei 2023 yang berisi koreksi, penambahan penjelasan, dan pengungkapan terkait analisis yang dibuat dengan tidak merubah kesimpulan yang dihasilkan, sebagai berikut:

1. Revisi pengguna laporan pada surat pengantar
2. Penambahan metodologi studi kelayakan dengan pengungkapan analisis pada aspek makro Indonesia, aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen dan aspek keuangan pada surat pengantar.

Head Office : 18 Office Park 3rd floor Unit A-3E, Jl. TB Simatupang, No. 18 Jakarta 12520

Telp. (021) 22708555, 22708666, 22708777 Fax (021) 22708288

Website : www.kjpp-spr.co.id

E-mail : admin.pusat@kjpp-spr.co.id ; sugiantodanrekan@yahoo.co.id

Branch Office : Bandung (P), Bali (PS), Makassar (P), Pontianak (PS), Semarang (PS), Surabaya (PS), Cirebon (PS), Lampung (P), Palembang (P), Sukoharjo Solo (PS), Serang (P) dan Karawang (P)

3. Pengungkapan rincian dokumen data-data dan informasi pada surat pengantar yang digunakan dalam menyusun laporan.
4. Penambahan potensi nilai pasar yang menjelaskan potensi permintaan pasar baik global maupun domestik yang belum terpenuhi.
5. Penambahan bahasan mengenai ketersediaan bahan baku yang telah dimiliki Perseroan dan langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku.
6. Penambahan bahasan yang menjelaskan bagaimana pesaing dalam meniru produk yang akan dihasilkan oleh pembangunan pabrik.
7. Pengungkapan kapasitas produksi, harga jual produk, jumlah dan harga dasar bahan baku yang digunakan pada proyeksi keuangan.
8. Koreksi analisa keuangan.

Studi kelayakan ini merupakan hasil kajian dan analisis yang dilakukan dengan meninjau kelayakan atas pembangunan pabrik kertas industri yang akan dilakukan oleh Perseroan, ditinjau dari berbagai aspek yang meliputi: Aspek Makro, Aspek Pasar, Aspek Teknis, Aspek Pola Bisnis, Aspek Model Manajemen, dan Aspek Keuangan.

Studi kelayakan ini dilakukan dengan mengacu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII-2018 dan Edisi Revisi SPI 330 Tahun 2020.

1. Status Konsultan

KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan ("KJPP SPR") adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang terdaftar di Kementerian Keuangan dan Pasar Modal serta memiliki kompetensi untuk melakukan studi kelayakan ini.

Dalam mempersiapkan laporan studi kelayakan ini kami bertindak secara independen tanpa adanya benturan kepentingan dan tidak terafiliasi dengan pemberi tugas, objek studi kelayakan ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan pemberi tugas dan objek studi kelayakan. KJPP SPR juga tidak memiliki kepentingan ataupun keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan studi kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pihak manapun. Imbalan jasa yang kami terima sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan.

2. Identitas Pemberi Tugas

Nama Perusahaan	: PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
Jenis Usaha	: Bidang industri <i>pulp</i> , kertas budaya, kertas industri dan <i>tissue</i>
Alamat	: Gedung Sinarmas Land Plaza, Menara 2, Lantai 9, Jl. M.H. Thamrin No.51, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat 10350
Nomor Telepon	: +6221 2965 0800 Ext. 21497
Fax	: +6221 316 2575
Website	: www.indahkiat.co.id
Email	: cs_iks@app.co.id

3. Pengguna Laporan

Pengguna laporan adalah **PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk.**

4. Objek Studi Kelayakan

Bahwa objek studi kelayakan sesuai dengan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas adalah jasa studi kelayakan pembangunan pabrik kertas industri di Karawang, Jawa Barat.

5. Jenis Mata Uang yang Digunakan

Dalam penugasan ini perhitungan kelayakan dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

6. Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud dan tujuan penugasan ini adalah untuk memberikan pendapat kelayakan atas pembangunan pabrik kertas industri di Karawang milik PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk ("Perseroan"), guna kepentingan Pasar Modal dan tidak digunakan di luar konteks atau tujuan penugasan tersebut. Studi ini dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII-2018 dan Edisi Revisi SPI 330 Tahun 2020.

7. Metodologi Studi Kelayakan

Metodologi yang digunakan dalam menyusun laporan studi kelayakan ini yaitu:

- Pengumpulan data-data primer dari Perseroan yang terkait dengan pembangunan pabrik kertas industri yang meliputi data identitas, perizinan, rencana usaha serta data-data lainnya.
- Dalam melaksanakan penugasan ini, analisis dilakukan terhadap kelayakan pembangunan pabrik kertas industri. Analisis ini dilakukan dengan menggunakan indikator Net Present Value (NPV), *Profitability Index* (PI), *Internal Rate of Return* (IRR), *Break Even Point* (BEP), dan *Return on investment* (ROI).
- Dalam studi kelayakan ini, kami melakukan analisis pada aspek makro Indonesia, aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen dan aspek keuangan.

8. Tanggal Studi Kelayakan dan Waktu Pelaporan

Tanggal studi kelayakan adalah per 31 Desember 2022 dimana batas tersebut diambil atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penugasan.

9. Tingkat kedalaman Investigasi

Dalam studi kelayakan ini, kami telah melakukan investigasi untuk mendapatkan keyakinan yang memadai diantaranya dengan melakukan wawancara terhadap Manajemen Perseroan, yaitu Bapak Kurniawan Yuwono selaku Direktur.

10. Sifat Dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Tinjauan terhadap kondisi fundamental objek studi kelayakan yang menyangkut sejarah singkatnya, struktur modal, susunan pengurus dan deskripsi bidang usaha, serta memperhatikan kondisi makro yang ada. Data-data lain sebagai informasi pendukung adalah sebagai berikut:

- Data-data legalitas (Akta Pendirian dan Perubahan, NIB, NPWP dan lain-lain);
- Layout bangunan, merk dan logo;
- Laporan Keuangan *Audited* tahun 2017 – 2022;
- *Business Plan* Eksisting dan *Stand Alone*;
- Rencana Anggaran Biaya.

11. Asumsi Dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam laporan ini adalah sebagai berikut:

- 1) Laporan studi kelayakan ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- 2) Kami telah melakukan penelaahan atas dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- 3) Kami berasumsi bahwasannya data dan informasi yang diperoleh berasal dari sumber yang dapat dipercaya keakuratannya.
- 4) Studi kelayakan didasarkan atas proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaian (*fiduciary duty*).
- 5) Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan yang telah disesuaikan.
- 6) Laporan studi kelayakan ini terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan.
- 7) Kami bertanggung jawab atas laporan studi kelayakan dan kesimpulan nilai.
- 8) Kami telah memperoleh informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.

12. Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi

Laporan studi kelayakan ini bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan. Pemberi tugas dan pengguna laporan studi kelayakan ini sebagaimana yang disebutkan dalam lingkup penugasan, menginformasikan bahwa tidak terdapat informasi rahasia yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan di dalam laporan ini. Penggunaan laporan di luar dari ketentuan yang disebutkan dalam lingkup penugasan laporan ini harus mendapatkan persetujuan tertulis dari KJPP SPR serta pemberi tugas.

Tanda tangan Penilai Publik dan cap KJPP SPR yang resmi merupakan syarat mutlak laporan studi kelayakan yang dihasilkan.

13. Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan Peraturan OJK serta KEPI & SPI

Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan ("SEOJK") Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal, serta Kode Etik Penilai Indonesia ("KEPI") dan Standar Penilaian Indonesia ("SPI") Edisi VII-2018 dan Edisi Revisi SPI 330 Tahun 2020.

14. Analisa Kelayakan

1) Aspek Pasar

- a. Perseroan adalah perusahaan penghasil *pulp* & kertas terkemuka di Indonesia. Perseroan harus senantiasa meningkatkan efisiensi di segala bidang dan kapabilitas dalam membangun keunggulan kompetitif. Salah satunya dengan rencana pembangunan pabrik kertas industri di



















Karawang Jawa Barat, guna menunjang kegiatan Perseroan dan diharapkan dapat meningkatkan produksi.

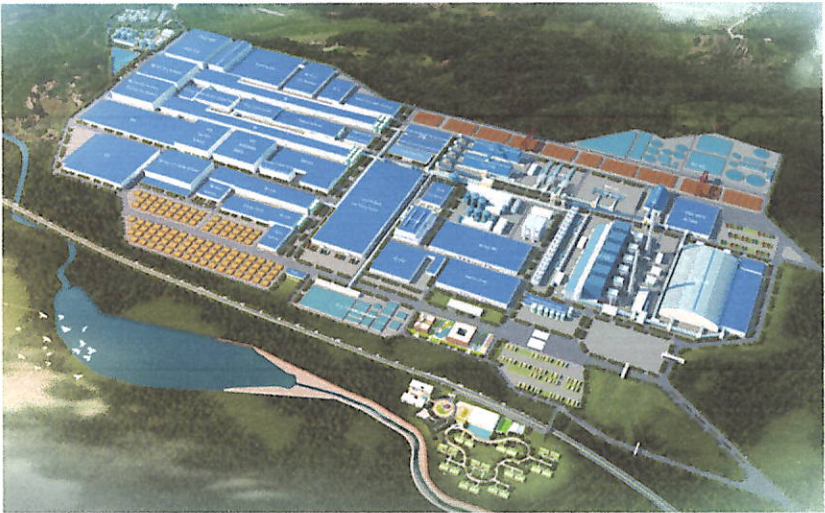
- b. Produk kertas industri memberikan *added value* yang besar di mana akan menempatkan Perseroan dalam posisi yang kuat pada bisnis *pulp* & kertas di Indonesia yang kemudian akan meningkatkan diversifikasi produk, strategi, inovasi serta mendukung visi besar Perseroan.

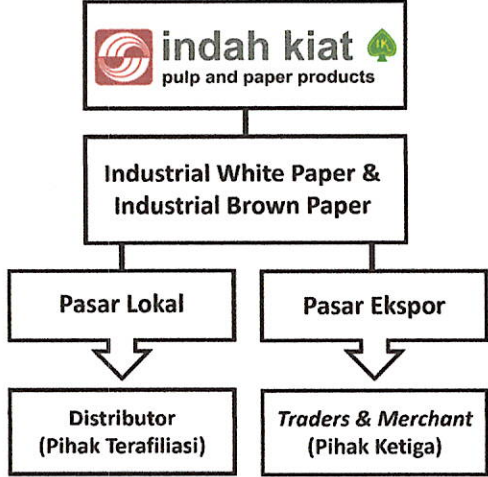

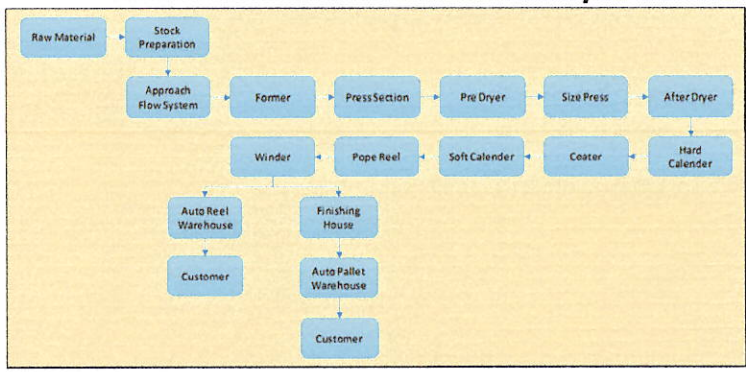
Dengan memperhatikan perkembangan usaha dan potensi pasar, maka rencana pembangunan pabrik kertas industri secara pasar layak untuk dilaksanakan.

2) Aspek Teknis

Perseroan berencana membangun pabrik kertas industri dengan luas sekitar ±350 Ha yang berlokasi di Desa Mulyasari, Kecamatan. Ciampel, Karawang, Jawa Barat tepatnya di sebelah Kawasan Industri Surya Cipta, Karawang. Berikut adalah rincian pembangunan pabrik kertas industri yang akan dilakukan Perseroan:

No	Keterangan	Pembangunan Pabrik Kertas Industri
1	Merek dan Logo yang digunakan	<p style="text-align: center;">Merek & Logo Industrial Brown Paper</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">     </div> <p style="text-align: center;">Merek & Logo Industrial White Paper</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> Savvibrite</p> <p> Sinar Vanda</p> <p> Sinar Vanda Lumina</p> <p> Sinar Board Anti Fungus - IG</p> <p> Sinar Fold</p> <p> Sinar Card</p> <p> Sinar Plex</p> <p> E-PLEX</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p> Bio Natura</p> <p> Bio Container</p> <p> Natura Cup</p> <p> Grease proof Board</p> <p> Hardsize Board</p> <p> PE Board</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">*mengacu pada penjelasan 7.3 Manajemen Kekayaan Intelektual</p>
2	Pihak yang akan melakukan Pembangunan Pabrik	PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk

3	Kapasitas Terpasang dan Produksi Pabrik	<p style="text-align: center;">Kapasitas Terpasang dan Produksi per tahun</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Jenis Kertas</th> <th style="text-align: center;">Kapasitas Terpasang dan Produksi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Industrial White Paper</i></td> <td style="text-align: right;">3.000.000 Ton Per Tahun</td> </tr> <tr> <td><i>Industrial Brown Paper</i></td> <td style="text-align: right;">900.000 Ton Per Tahun</td> </tr> </tbody> </table>	Jenis Kertas	Kapasitas Terpasang dan Produksi	<i>Industrial White Paper</i>	3.000.000 Ton Per Tahun	<i>Industrial Brown Paper</i>	900.000 Ton Per Tahun																																				
Jenis Kertas	Kapasitas Terpasang dan Produksi																																											
<i>Industrial White Paper</i>	3.000.000 Ton Per Tahun																																											
<i>Industrial Brown Paper</i>	900.000 Ton Per Tahun																																											
4	Layout Pabrik																																											
5	Biaya Investasi yang dibutuhkan	<p style="text-align: center;">Biaya Investasi Pembangunan Pabrik Kertas Industri</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">No.</th> <th style="text-align: center;">Keterangan</th> <th style="text-align: center;">Nominal (USD.000)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Investasi</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Tanah</td> <td style="text-align: right;">16.549</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Bangunan</td> <td style="text-align: right;">602.466</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Civil, Structure and Architectural works</i></td> <td style="text-align: right;">602.466</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>Mesin & Peralatan</td> <td style="text-align: right;">3.013.593</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Packages (Main Equipments)</i></td> <td style="text-align: right;">2.299.052</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Mechanical</i></td> <td style="text-align: right;">136.877</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Piping</i></td> <td style="text-align: right;">92.648</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Electrical</i></td> <td style="text-align: right;">265.893</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Instrument/Automation</i></td> <td style="text-align: right;">62.706</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>MEI Works</i></td> <td style="text-align: right;">126.278</td> </tr> <tr> <td></td> <td><i>Engineering Cost</i></td> <td style="text-align: right;">30.139</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Total</td> <td style="text-align: right;">3.632.608</td> </tr> </tbody> </table>	No.	Keterangan	Nominal (USD.000)	Investasi			1	Tanah	16.549	2	Bangunan	602.466		<i>Civil, Structure and Architectural works</i>	602.466	3	Mesin & Peralatan	3.013.593		<i>Packages (Main Equipments)</i>	2.299.052		<i>Mechanical</i>	136.877		<i>Piping</i>	92.648		<i>Electrical</i>	265.893		<i>Instrument/Automation</i>	62.706		<i>MEI Works</i>	126.278		<i>Engineering Cost</i>	30.139	Total		3.632.608
No.	Keterangan	Nominal (USD.000)																																										
Investasi																																												
1	Tanah	16.549																																										
2	Bangunan	602.466																																										
	<i>Civil, Structure and Architectural works</i>	602.466																																										
3	Mesin & Peralatan	3.013.593																																										
	<i>Packages (Main Equipments)</i>	2.299.052																																										
	<i>Mechanical</i>	136.877																																										
	<i>Piping</i>	92.648																																										
	<i>Electrical</i>	265.893																																										
	<i>Instrument/Automation</i>	62.706																																										
	<i>MEI Works</i>	126.278																																										
	<i>Engineering Cost</i>	30.139																																										
Total		3.632.608																																										

6	Pendapatan yang akan diperoleh	<p style="text-align: center;">Proyeksi Penjualan Pembangunan Pabrik Kertas Industri di Karawang</p> <p style="text-align: right;"><i>Dalam ribuan dolar Amerika</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">KETERANGAN</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2024 Jan-Des</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2025 Jan-Des</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2026 Jan-Des</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2027 Jan-Des</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2028 Jan-Des</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2029 Jan-Des</th> <th style="text-align: center;">PROJ 2030 Jan-Des</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PENJUALAN NETO</td> <td style="text-align: right;">1.329.452</td> <td style="text-align: right;">2.685.493</td> <td style="text-align: right;">4.058.595</td> <td style="text-align: right;">4.086.089</td> <td style="text-align: right;">4.145.694</td> <td style="text-align: right;">4.163.068</td> <td style="text-align: right;">4.168.280</td> </tr> <tr> <td>Industrial Paper</td> <td style="text-align: right;">1.329.452</td> <td style="text-align: right;">2.685.493</td> <td style="text-align: right;">4.058.595</td> <td style="text-align: right;">4.086.089</td> <td style="text-align: right;">4.145.694</td> <td style="text-align: right;">4.163.068</td> <td style="text-align: right;">4.168.280</td> </tr> </tbody> </table>	KETERANGAN	PROJ 2024 Jan-Des	PROJ 2025 Jan-Des	PROJ 2026 Jan-Des	PROJ 2027 Jan-Des	PROJ 2028 Jan-Des	PROJ 2029 Jan-Des	PROJ 2030 Jan-Des	PENJUALAN NETO	1.329.452	2.685.493	4.058.595	4.086.089	4.145.694	4.163.068	4.168.280	Industrial Paper	1.329.452	2.685.493	4.058.595	4.086.089	4.145.694	4.163.068	4.168.280
KETERANGAN	PROJ 2024 Jan-Des	PROJ 2025 Jan-Des	PROJ 2026 Jan-Des	PROJ 2027 Jan-Des	PROJ 2028 Jan-Des	PROJ 2029 Jan-Des	PROJ 2030 Jan-Des																			
PENJUALAN NETO	1.329.452	2.685.493	4.058.595	4.086.089	4.145.694	4.163.068	4.168.280																			
Industrial Paper	1.329.452	2.685.493	4.058.595	4.086.089	4.145.694	4.163.068	4.168.280																			
7	Jalur Distribusi Penjualan																									
8	Alur Proses Produksi	<p style="text-align: center;">Proses Produksi Industrial Brown Paper</p> <p style="text-align: center;">BASIC CONCEPT BROWN PAPER IKK</p>  <p style="text-align: center;">Proses Produksi Industrial White Paper</p> 																								

Dalam melakukan proses pelaksanaan kegiatan produksi *Industrial White Paper*, terdapat beberapa tahapan di antaranya: 1) *Stock Preparation (SP)*; 2) *Approach Flow System (AFS)*; 3) *Former*; 4) *Press Section*; 5) *Pre Dryer*; 6) *Size Press*; 7) *After Dryer*; 8) *Hard Calendering*; 9) *Coating*; 10) *Soft Calendering*; 11) *Reel*; dan 12) *Winder*.

Sedangkan untuk proses produksi *Industrial Brown Paper*, di antaranya: 1) *Approach Flow System (AFS)*; 2) *Wire Section*; 3) *Press Section*; 4) *Dryer Section*; 5) *Size Press Section*; 6) *Calender*; 7) *Pope Reel*; 8) *Winder*; dan 9) *Roll Handling*.

Dengan memperhatikan proses produksi *Industrial White Paper* dan *Industrial Brown Paper*, kapasitas terpasang dan produksi pabrik, serta jalur distribusi penjualan tersebut, maka rencana pembangunan pabrik kertas industri secara teknis layak untuk dilaksanakan.

3) Aspek Pola Bisnis

- a. Perseroan menyadari akan pentingnya riset dan pengembangan guna mengetahui kelebihan dan kekurangan produk yang sudah ada berdasarkan kemampuan dan kualitas produk. Salah satu cara untuk menunjang usaha Perseroan yaitu dengan membangun pabrik kertas industri yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Hal ini tentu saja memberikan peluang yang besar bagi Perseroan dalam mempertahankan kelangsungan usaha ke depannya.
- b. Sebagai perusahaan produsen *pulp*, kertas budaya, kertas industri terkemuka di Indonesia, Perseroan dapat dianggap sebagai perusahaan yang kompeten jika dilihat dari umur operasi serta pengalaman dalam bidang industri *pulp* & kertas. Tentunya dengan keunggulan kompetitif yang dimiliki Perseroan.
- c. Produk yang diproduksi Perseroan terintegrasi dimana kesinambungan pasokan bahan baku tidak dimiliki oleh semua pemain industri kertas. Dengan bahan baku yang berkualitas, Perseroan bisa menghasilkan produk akhir (kertas kemasan) yang lebih berkualitas dibanding pesaing.

Dengan memperhatikan pola bisnis yang akan diterapkan oleh Perseroan, maka rencana pembangunan pabrik kertas industri secara pola bisnis layak untuk dilaksanakan.

4) Aspek Model Manajemen

- a. Berdasarkan sumber daya manusia baik ketersediaan tenaga kerja, struktur organisasi dan pengelolaan manajemen Perseroan, maka secara umum hal tersebut telah cukup mendukung operasional kerja perusahaan dalam rencana pembangunan pabrik kertas industri.
- b. Manajemen hak kekayaan intelektual yang dilakukan oleh Perseroan adalah melindungi dan menjaga hak kekayaan intelektual pengajuan hak cipta, merek, penyelesaian kasus terkait dengan pelanggaran hak cipta termasuk menjaga rahasia dagang, pembuatan perjanjian lisensi, mengevaluasi potensi hak kekayaan intelektual dan mengedukasi karyawan terkait dengan penggunaan yang tepat atas hak kekayaan intelektual baik secara internal maupun eksternal. Sebagian besar hak kekayaan intelektual Perseroan dimiliki secara bersama-sama oleh Perseroan dan afiliasinya.

Berdasarkan sumber daya manusia dan hak kekayaan intelektual (*intellectual property*) yang dimiliki Perseroan, maka secara umum hal tersebut telah cukup mendukung operasional kerja Perseroan dalam rencana pembangunan pabrik kertas industri, sehingga dapat disimpulkan secara model manajemen layak untuk dilaksanakan.

5) Aspek Keuangan

a. Biaya Investasi

Total biaya investasi yang diperlukan dalam pembangunan pabrik kertas industri sebesar US\$3.632.608 ribu yang terdiri dari tanah, bangunan, mesin dan peralatan.

Biaya Investasi Pembangunan Pabrik Kertas Industri

Dalam ribuan Dolar Amerika

No.	Keterangan	Nominal (USD.000)
1	Investasi Tanah	16.549
2	Bangunan <i>Civil, Structure and Architectural works</i>	602.466
3	Mesin & Peralatan	3.013.593
	<i>Packages (Main Equipments)</i>	2.299.052
	<i>Mechanical</i>	136.877
	<i>Piping</i>	92.648
	<i>Electrical</i>	265.893
	<i>Instrument/Automation</i>	62.706
	<i>MEI Works</i>	126.278
	<i>Engineering Cost</i>	30.139
	Total	3.632.608

b. Sumber Pembiayaan

Biaya investasi di luar tanah direncanakan akan dibiayai dari kombinasi pinjaman bank jangka panjang dan/atau lembaga keuangan lainnya dan/atau penerbitan surat hutang sebesar 60% dan modal sendiri Perseroan sebesar 40%. Sampai dengan laporan ini diterbitkan, belum ada perjanjian dengan Bank dan/atau lembaga keuangan lainnya dan/atau penerbitan surat hutang untuk pembangunan pabrik kertas industri Karawang.

Perbandingan Biaya Investasi

Dalam ribuan Dolar Amerika

Keterangan	Komposisi	Total
Utang	60%	2.169.635
Modal	40%	1.446.424
Total Investasi	100%	3.616.059

c. Analisis Kelayakan Proyek

Kelayakan investasi pembangunan pabrik kertas industri di Karawang (*stand alone*) dihitung dengan menggunakan empat indikator yaitu *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI) dan *Payback Period* dengan ringkasan sebagai berikut:

- *Net Present Value (NPV)* : US\$5.075.033.000 ekuivalen
Rp79.835.344.123.000
- *Internal Rate of Return (IRR)* : 26,92%
- *Profitability Index (PI)* : 1,40
- *Payback Period* : 6 Tahun 7 Bulan
- *WACC* : 8,51%

Kemudian, Kelayakan investasi Perseroan dengan pembangunan pabrik kertas industri di Karawang (konsolidasi) dihitung dengan menggunakan empat indikator yaitu *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Profitability Index (PI)* dan *Payback Period* dengan ringkasan sebagai berikut:

- *Net Present Value (NPV)* : US\$11.836.494.000 ekuivalen
Rp186.199.887.114.000
- *Internal Rate of Return (IRR)* : 28,10%
- *Profitability Index (PI)* : 2,19
- *Payback Period* : 5 Tahun 11 Bulan
- *WACC* : 8,51%

Berdasarkan analisa kelayakan di atas, NPV menunjukkan nilai positif, IRR lebih tinggi daripada WACC dan PI lebih dari 1, dengan demikian investasi tersebut **layak**.

d. Analisa Sensitivitas

Berdasarkan analisa sensitivitas yang diukur dari tiga variabel, dengan pembangunan kertas industri yang akan dilakukan Perseroan tidak sensitif terhadap penurunan penjualan, kenaikan harga pokok penjualan, maupun kenaikan beban usaha.

Berdasarkan analisa pada kelayakan pasar, kelayakan teknis, kelayakan pola bisnis, kelayakan model manajemen, dan kelayakan keuangan, maka dapat disimpulkan bahwa rencana pembangunan pabrik kertas industri yang akan dilaksanakan oleh PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk adalah **layak**.

Demikian hasil studi kelayakan yang kami lakukan dengan tetap mengacu pada standar dan kode etik yang berlaku.

Hormat kami,

KJPP SUGIANTO PRASODJO & REKAN

Public Appraisers and Consultants


KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
SUGIANTO PRASODJO DAN REKAN
Public Appraisers And Consultants

Ir. Budi Prasodjo, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)

Managing Partner

Penilai Properti & Bisnis Izin Men. Keu. No. PB-1.13.00375

STTD.PPB-09/PM.2/2018

MAPPI No. 92-S-00208

RMK-2017.00333