



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

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

File No. : 00457/2.0131-00/BS-FO/04/0375/1/V/2023

Hal : Revisi Laporan Pendapat Kewajaran PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk

Dengan hormat,

Penilai Publik yang bertanggung jawab sekaligus yang bertanda tangan di dalam laporan pendapat kewajaran 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. KJPP Sugianto Prasodjo dan Rekan memiliki Izin Usaha resmi dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia 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.

Berdasarkan persetujuan atas surat penawaran No. 02190/2.0131-00/INK/KJPPSPR/APP-BS/XII/2022 tanggal 15 Desember 2022, kami mendapat penugasan dari PT Indah Kiat Pulp & Paper Tbk (selanjutnya disebut "**Perseroan**") untuk memberikan pendapat kewajaran atas pembangunan pabrik kertas industri dengan izin lokasi area seluas ±350 ha yang berlokasi di Karawang, Jawa Barat (selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**"). Perseroan didirikan dan beroperasi sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang industri kertas budaya, *pulp*, *tissue* dan kertas industri.

Sebelumnya kami telah menyusun dan menerbitkan laporan Pendapat Kewajaran secara terpisah dengan laporan No. 00324/2.0131-00/BS-FO/04/0375/1/III/2023 Tanggal 31 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 Pendapat Kewajaran atas Pembangunan Pabrik Kertas Industri di Karawang, Jawa Barat dengan nomor baru yaitu No. 00457/2.0131-00/BS-FO/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. Penambahan poin pada pernyataan penilai dengan menambah pernyataan bahwa perhitungan dan analisis dalam rangka pemberian pendapat kewajaran telah dilakukan dengan benar.
2. Pengoreksian maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran dengan bahasan yang disesuaikan yaitu untuk keterbukaan informasi kepada pemegang saham dalam rangka RUPSLB untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK/04/2020.

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)

4. Pengungkapan jumlah kontrak atau perjanjian yang disepakati dengan beberapa kontraktor pada analisis atas Rencana Transaksi.
5. Penambahan alasan dilakukannya transaksi serta keuntungan dan kerugian yang bersifat kualitatif atas transaksi.
6. Pengungkapan dasar asumsi penjualan dan beban pokok penjualan pada proyeksi sebelum transaksi.
7. Pengungkapan Kantor Akuntan Publik yang melakukan reviu atas proforma laporan keuangan.
8. Penambahan analisis kewajaran nilai transaksi dengan membandingkan nilai transaksi dengan RAB yang dibuat Perseroan dengan RAB yang berlaku umum/diterbitkan oleh instansi tertentu atau nilai kontrak dalam pembangunan dan pembelian mesin yang ada sebelumnya.
9. Pengoreksian analisa keuangan.

Latar belakang Rencana Transaksi adalah Perseroan memperkirakan permintaan produk Perseroan dapat terus meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi global, terutama pertumbuhan ekonomi kawasan Asia yang cukup baik ditambah laju pertumbuhan populasi yang tinggi, Perseroan memperkirakan permintaan dan harga produk Perseroan dapat terus meningkat. Permintaan pasar di dunia berdasarkan data yang dikutip dari RISI diperkirakan masih akan menunjukkan pertumbuhan pada kategori bubuk kertas, kertas, *tissue* dan kertas kemasan selama periode 2021-2026 di mana pertumbuhan rata-rata permintaan *pulp* diperkirakan sebesar 2%, pertumbuhan *paper* diperkirakan turun sebesar 2%, pertumbuhan *tissue* diperkirakan sebesar 4% dan pertumbuhan kertas kemasan diperkirakan sebesar 3%.

Pandemi Covid-19 yang terjadi juga mengakibatkan pertumbuhan yang pesat pada *e-commerce* yang selanjutnya menjadi salah satu faktor yang menyebabkan peningkatan kebutuhan akan kemasan. Selain itu dengan gencarnya kampanye ramah lingkungan secara global, menyebabkan terjadinya perubahan pada pilihan konsumen untuk memilih produk kemasan yang lebih mudah terurai dan tidak mencemari bumi dalam waktu yang panjang (*go green*). Pergeseran gaya hidup konsumen juga mengakibatkan terjadinya peningkatan pilihan konsumen terhadap makanan beku dan makanan siap saji yang juga menjadi faktor meningkatnya permintaan atas produk kemasan. Hal tersebut membuat rencana pembangunan pabrik kertas industri di Karawang, Jawa Barat perlu dilakukan sebagai bentuk usaha dalam pengembangan/ekspansi industri Perseroan.

Objek analisis pendapat kewajaran dalam hal ini adalah memberikan pendapat kewajaran atas pembangunan pabrik kertas industri dengan izin lokasi area seluas ±350 ha yang berlokasi di Karawang, Jawa Barat.

Analisis kewajaran dilaksanakan per tanggal 31 Desember 2022, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per 31 Desember 2022.

Dalam melakukan analisis, sebagai dasar dan pertimbangan bagi kami dalam memberikan pendapat kewajaran atas transaksi tersebut, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana diberikan oleh manajemen Perseroan, yang mana kami mengasumsikan bahwa informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, dan tidak menyesatkan. Kami tidak melakukan audit ataupun verifikasi secara mendetail atas semua informasi dan data yang telah diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan dengan demikian kami tidak dapat memberikan jaminan atau bertanggung jawab apabila informasi dan data yang diberikan tersebut menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

Pendekatan dan metode yang kami gunakan dalam menilai kewajaran atas Rencana Transaksi menggunakan metodologi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan melakukan analisis terhadap latar belakang, manfaat serta risiko atas Rencana Transaksi, analisis terhadap pihak-pihak yang melakukan transaksi dan hubungan keterkaitan antara pihak-pihak yang melakukan transaksi beserta perjanjian yang disepakati dalam Rencana Transaksi, serta analisis terhadap kondisi industri dan prospek industri atau bidang usaha yang dijalankan oleh Perseroan. Sedangkan analisis kuantitatif dilakukan dengan menganalisis kinerja keuangan Perseroan, analisis terhadap laporan keuangan proforma, analisis inkremental dengan mempertimbangkan kontribusi nilai tambah terhadap Perseroan sebagai akibat dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, serta analisis atas kewajaran nilai Rencana Transaksi.

Secara kualitatif, sampai dengan laporan ini diterbitkan dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat pada tahap awal dalam Rencana Transaksi pembangunan pabrik kertas industri di Karawang, Jawa Barat adalah Perseroan dengan beberapa kontraktor di antaranya yaitu **PT Adhi Karya (Persero) Tbk**, **PT Gunung Patapaan Abadi**, **PT Lancarjaya Mandiri Abadi**, **PT Masterpancang Pondasi**, **PT Pakubumi**

Semesta, PT Putra Bintang Sembada, PT TeamworX Indonesia, dan PT Top Pondasi Indonesia. Rencana Transaksi tersebut bukan merupakan transaksi yang mengandung unsur transaksi afiliasi sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020, karena Perseroan dengan beberapa kontraktor tahap awal tidak memiliki hubungan dalam segi kepengurusan maupun dari segi kepemilikan saham. Rencana Transaksi yang akan dilakukan bukan merupakan transaksi benturan kepentingan karena memberikan solusi kelangsungan usaha bagi Perseroan dan diselenggarakan sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku dan menguntungkan Perseroan. Nilai transaksi yang merupakan biaya investasi yang digunakan untuk Rencana Transaksi adalah sebesar **US\$3.632.608 ribu**, sedangkan nilai buku ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan *audited* per 31 Desember 2022 adalah sebesar **US\$5.605.204 ribu**, dengan demikian Rencana Transaksi tersebut merupakan transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020, karena nilai atas Rencana Transaksi lebih besar dari 50% ekuitas Perseroan.

Secara kuantitatif, mengacu pada laporan keuangan Perseroan selama 6 (enam) tahun terakhir, dapat diketahui bahwa penjualan bersih Perseroan cenderung fluktuatif di mana berdasarkan perhitungan, peningkatan penjualan bersih rata-rata dari tahun 2017 hingga 2022 sebesar 5,50%.

Adapun dampak keuangan dari Rencana Transaksi yang dilakukan oleh Perseroan, mengacu pada analisis inkremental Perseroan dapat dilihat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan menciptakan nilai tambah. Berdasarkan laporan keuangan proforma dan analisa kelayakan investasi dapat dilihat bahwa Rencana Transaksi yang akan dilakukan oleh Perseroan mengakibatkan rasio keuangan Perseroan dan hasil analisa kelayakan berdasarkan kriteria investasi menjadi lebih baik, hal ini dapat dilihat berdasarkan tabel proforma rasio keuangan yang menyajikan perhitungan rasio keuangan jika Rencana Transaksi tidak dilakukan dan jika Rencana Transaksi dilakukan serta tabel analisa kelayakan investasi sebelum dan setelah Rencana Transaksi.

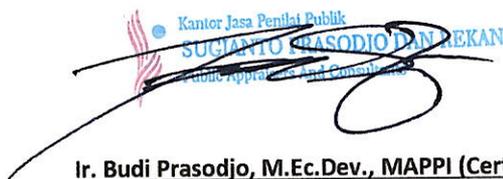
Berdasarkan hasil studi kelayakan yang telah dilakukan sebagaimana tertuang dalam laporan studi kelayakan No. 00456/2.0131-00/BS-FS/04/0375/1/V/2023 tanggal 11 Mei 2023, kami berpendapat bahwa rencana pembangunan pabrik kertas Industri yang berlokasi di Karawang, Jawa Barat adalah layak untuk dilaksanakan karena akan memberikan kontribusi yang positif terhadap Perseroan serta perekonomian.

Dengan demikian, berdasarkan hasil kajian dan analisis yang telah dilakukan terhadap seluruh aspek yang terkait meliputi analisis Rencana Transaksi, analisis dampak positif secara kualitatif maupun kuantitatif dari Rencana Transaksi yang akan dilakukan, maka kami berpendapat bahwa secara keseluruhan Rencana Transaksi adalah **Wajar**.

Kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam melaksanakan penugasan ini, kami bertindak sebagai pihak independen yang tidak terikat dengan kepentingan apapun, baik saat ini maupun di masa datang terkait dengan usaha Perseroan maupun atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan.

Demikian laporan pendapat kewajaran ini kami sampaikan, atas kerjasama dan kepercayaan yang telah diberikan kepada kami untuk penugasan ini kami ucapkan terima kasih.

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