



PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Laporan Studi Kelayakan Bisnis atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

Mei 2024

Jakarta, 28 Mei 2024

No. : 00050/2.0095-00/BS/04/0269/1/V/2024

Kepada Yth.

Direksi

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk

Talavera Suite Lantai 15

Talavera Office Park

Jl. TB Simatupang No. 22-26

Jakarta Selatan, 12430

Perihal : Laporan Studi Kelayakan Bisnis Atas Rencana Penambahan Kegiatan Usaha

Dengan hormat,

PT Solusi Bangun Indonesia Tbk ("**Perseroan**") merupakan anak perusahaan dari PT Semen Indonesia (Persero) Tbk ("**SIG**"). Perseroan bergerak dalam industri bahan bangunan, perdagangan, pertambangan, transportasi, dan pengelolaan limbah berbahaya.

Dengan adanya strategi multi brand produk semen dari SIG, maka SIG memiliki berbagai jenis skema transaksi dimana salah satu skema transaksi untuk menjual produk bermerek tersebut menggunakan transaksi Inter Company Sales ("**ICS**") antar Anak Usaha. Dalam rangka penyederhanaan proses transaksi ICS antar Anak Usaha, SIG berencana melakukan implementasi skema Royalti dalam penjualan produk semen yang memiliki merek yang terafiliasi dengan anak-anak usaha SIG termasuk Perseroan.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400) ("**Royalti Sewa Guna Usaha atas Merek Perseroan**"), untuk selanjutnya disebut "**Rencana Perseroan**".

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Perseroan merupakan Perubahan Kegiatan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17 /POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020, tentang Transaksi Material Dan Perubahan Kegiatan Usaha ("**POJK 17**").

Sehubungan dengan Rencana Perseroan tersebut, untuk memenuhi POJK 17, Perseroan wajib untuk menunjuk Penilai Independen untuk mempersiapkan Studi Kelayakan.

Laporan Studi Kelayakan ini merupakan revisi dari Laporan Penilaian No. 00039/2.0095-00/BS/04/0269/1/IV/2024 tanggal 22 April 2024, No. 00046/2.0095-00/BS/04/0269/1/V/2024 tanggal 13 Mei 2024 dan No. 00048/2.0095-00/BS/04/0269/1/V/2024 tanggal 21 Mei 2024, sehingga dengan ini kami menyatakan bahwa laporan tersebut sudah tidak lagi berlaku sejak laporan ini diterbitkan.

Sesuai dengan tanggapan atas surat Otoritas Jasa Keuangan No. S-432/PM.02/2024 tanggal 30 April 2024, penyesuaian yang dilakukan terdapat pada bagian berikut ini:

- Bab 1 : Pendahuluan
- Bab 1.1 : Nomor dan Tanggal Laporan Penilaian
- Bab 1.10 : Sumber Data dan Informasi
- Bab 2.1 : Riwayat Singkat Perseroan
- Bab 2.2 : Maksud dan Tujuan Serta Kegiatan Usaha
- Bab 2.5 : Informasi Perpajakan
- Bab 3.1 : Kondisi Umum Perekonomian

- Bab 3.2 : Industri Semen
- Bab 3.3 : Analisis SWOT
- Bab 4.2 : Analisis Kelayakan Aspek Pemasaran
- Bab 4.3 : Analisis Kelayakan Aspek Teknis
- Bab 4.4 : Analisis Kelayakan Pola Bisnis
- Bab 4.5 : Analisis Kelayakan Model Manajemen
- Bab 5.1 : Penentuan Tingkat Diskonto
- Bab 5.2 : Asumsi Proyeksi Keuangan
- Bab 5.3 : Analisis Proyeksi Keuangan Dengan dan Tanpa Rencana Perseroan
- Bab 5.4 : Analisis Kelayakan Keuangan
- Bab 6 : Kesimpulan

Berikut kami sampaikan opini kami mengenai Kelayakan Bisnis atas Rencana Perseroan per tanggal 31 Desember 2023.

Status Penilai

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.

Penilai Publik yang menandatangani laporan studi kelayakan adalah penilai yang memiliki kompetensi dalam melakukan studi kelayakan serta telah memperoleh izin sebagai penilai publik dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar sebagai penilai di Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”).

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 berkualifikasi Penilai Bisnis (B) dengan No. B-1.10.00269 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Penilai Bisnis No. STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023.

Identitas Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Dalam laporan ini Perseroan bertindak sebagai “**Pemberi Tugas**” dan “**Pengguna Laporan**”.

Nama : **PT Solusi Bangun Indonesia Tbk**
Alamat : Talavera Suite Lantai 15
Talavera Office Park
Jl. TB Simatupang No. 22-26
Jakarta Selatan, 12430
Telepon : 021-2986 1000
Faksimile : 021-2986 3333
Website : <https://solusibangunindonesia.com>
Bidang usaha : Menjalankan usaha dalam bidang bahan bangunan, perdagangan, pertambangan, transportasi dan pengelolaan limbah berbahaya

Maksud dan Tujuan Studi Kelayakan

Maksud dari Studi Kelayakan ini adalah untuk melakukan analisis atas kelayakan rencana penambahan kegiatan usaha yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan

Karya Hak Cipta (KBLI 77400) sehubungan dengan Rencana Perseroan, tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perbankan, dan perpajakan.

Tujuan penugasan adalah untuk melakukan Studi Kelayakan bisnis untuk keperluan transaksi pada perusahaan terbuka.

Objek Studi Kelayakan Bisnis

Objek dalam Studi Kelayakan Bisnis ini adalah **penambahan lingkup usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400)** sehubungan dengan Rencana Perseroan.

PT Semen Indonesia (Persero) Tbk (“**SIG**”) adalah perusahaan yang menjalankan usaha dalam bidang industri semen dan solusi bahan bangunan. SIG memiliki sejumlah entitas anak yang terkonsolidasi dimana pada tahun 2023 terdiri dari 17 entitas anak (termasuk SBI) yang dimiliki langsung (*direct ownership*) dan sejumlah entitas yang dimiliki secara tidak langsung (*indirect ownership*) dengan lokasi operasi yang tersebar di Indonesia dan Vietnam.

Sejak 2020, proses pemasaran dan penjualan produk semen milik Perseroan dilakukan melalui skema mega distributor dimana Perseroan telah menunjuk SIG sebagai distributor tunggal untuk membeli produk Perseroan yang akan dijual lagi kepada pihak ketiga termasuk sub-distributor/pelanggan dari SIG. Selain dengan mekanisme distributor tunggal, dalam rangka memperkenalkan merek-merek produk semen lain yang dimiliki anak perusahaan SIG, SIG menerapkan strategi multi brand produk semen dengan menggunakan transaksi Inter Company Sales (ICS), yang merupakan transaksi jual beli semen dan/atau klinker yang dilakukan antara Perseroan atau afiliasi dengan SIG. Skema ICS memiliki kompleksitas yang tinggi dan membutuhkan kesepakatan/perjanjian bersama antar pihak yang terkait.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, SIG menyampaikan kepada Perseroan mengenai adanya rencana implementasi skema royalti untuk transaksi antara entitas anak pemilik merek dengan entitas anak penyewa merek. Dengan skema royalti diharapkan akan dapat semakin meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemasaran dan distribusi produk Perseroan, serta memperluas pangsa pasar dari anak perusahaan SIG dan memperkenalkan merek anak perusahaan SIG ke pasar yang berada di luar jangkauan pasar anak perusahaan SIG. Selain itu dengan skema royalti ini juga diharapkan dapat menurunkan biaya logistik dalam pendistribusian dan penjualan produk Perseroan maupun anak perusahaan SIG lainnya.

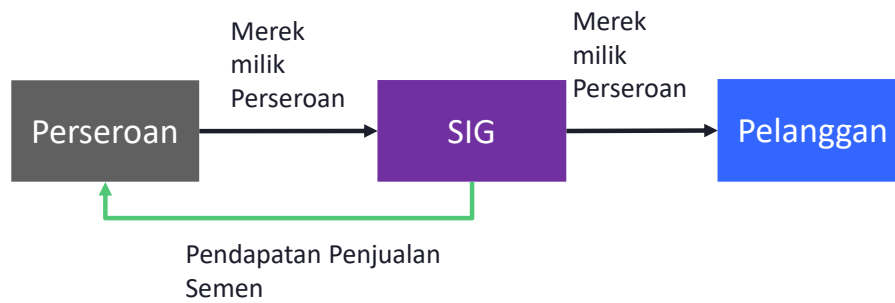
Pasca dilaksanakannya Rencana Perseroan, SIG akan berperan sebagai distributor tunggal dimana seluruh pembukuan transaksi dan penyaluran produk diatur oleh SIG sedangkan kegiatan produksi semen akan dilakukan oleh Perseroan dan anak usaha SIG yang lain. Apabila dalam pelaksanaan semen yang diproduksi dan dijual ke SIG menggunakan merek semen yang dimiliki anak usaha yang lain, maka anak usaha pemilik merek yang digunakan akan memperoleh pembayaran berupa royalti.

Mengingat Perseroan akan memperoleh pendapatan apabila skema royalti ini diimplementasikan, maka Perseroan berencana menambahkan kegiatan usaha baru yaitu Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi Intelektual Properti, Bukan Karya Hak Cipta (KBLI 77400)

Berikut adalah gambaran transaksi ICS antar anak usaha pasca Rencana Perseroan:

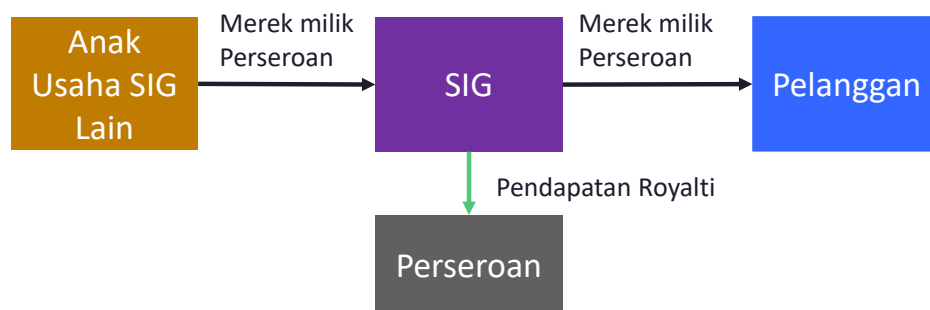
Stream 1 : Penjualan semen zak merek milik Perseroan ke SIG

- Proses bisnis seperti biasa dimana Perseroan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan ke SIG secara langsung



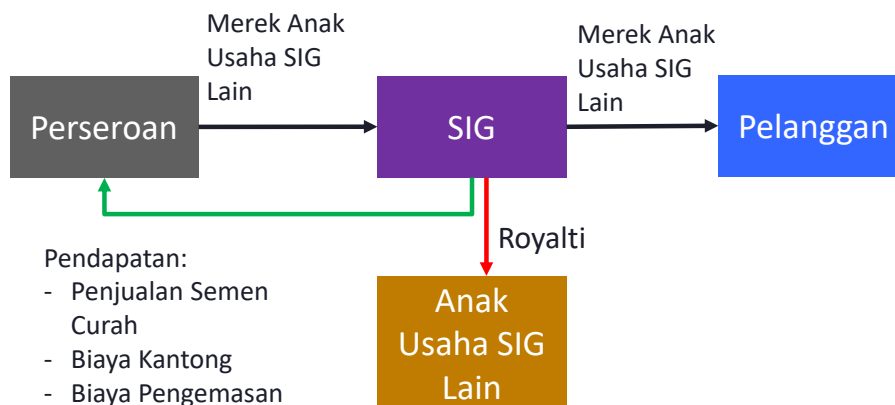
Stream 2 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Perseroan oleh Anak Usaha lain

- Anak Usaha SIG yang lain dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Perseroan kepada SIG.
- Perseroan menerima pembayaran royalti dari Anak Usaha tersebut melalui SIG sebesar 2,5%.



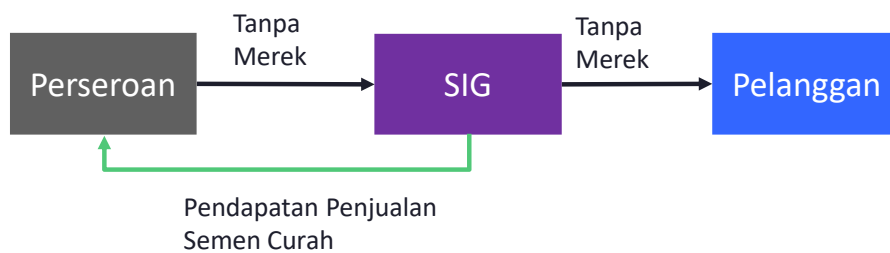
Stream 3 : Penjualan semen zak menggunakan merek milik Anak Usaha lain oleh Perseroan ke SIG

- Perseroan dapat memproduksi dan menjual semen zak dengan merek milik Anak Usaha lain ke SIG dengan harga sebesar (Harga ke Pelanggan – Margin Distributor 4,1% – Royalty 2,5%)



Stream 4 : Penjualan semen curah (tanpa merek) oleh Perseroan ke SIG atau anak usaha lain

- Proses bisnis seperti biasa dimana tidak ada pembayaran royalti atas pemakaian merek dari Perseroan ke anak usaha lain atau sebaliknya.



Tanggal Studi Kelayakan

Studi Kelayakan ini dilakukan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2023.

Kejadian Setelah Tanggal Studi Kelayakan

Dari tanggal Studi Kelayakan, yaitu tanggal 31 Desember 2023, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil Studi Kelayakan secara signifikan.

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

Standar Studi Kelayakan

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini disusun sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 (SPI 2018) dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) seperti yang ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), POJK 17, serta menyesuaikan dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 (“**POJK 35**”) dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17/SEOJK.04/2020 (“**SEOJK 17**”).

Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan Studi kelayakan bisnis ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan dan Anak Perusahaan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Studi Kelayakan Bisnis ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak mana pun.

Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan dari proses analisis Studi kelayakan bisnis ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada *Purchase order* No. 7210079845 tanggal 15 Maret 2024. Adapun biaya jasa dalam melakukan Studi Kelayakan Bisnis telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI.

Sumber Data dan Informasi

Sebagai Penilai Independen dalam mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan Bisnis, kami telah menelaah, mengacu, dan mempertimbangkan atas data dan dokumen yang disampaikan oleh manajemen Perseroan atas hal-hal sebagai berikut:

1. Akta Pendirian Perseroan Nomor 53 tanggal 15 Juni 1971 oleh Abdul Latief, S.H. dan Surat Keputusan No. JA.5/149/7 tanggal 23 September 1971 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 82 tanggal 12 Oktober 1971, Tambahan No. 466,;

2. Akta Nomor 45 Tanggal 12 Mei 2023 tentang Pertanyaan Keputusan Rapat SBI oleh Aulia Taufani, S.H. dan Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.09-0122235 tanggal 29 Mei 2023,;
3. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan dan ditandatangani oleh Juan Ramon Junius Siahaan, Izin Akuntan Publik No.AP.1672 pada tanggal 7 Maret 2024 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
4. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Imelda & Rekan dan ditandatangani oleh Theodorus Bambang Dwi K.A, Izin Akuntan Publik No.AP.1208 pada tanggal 23 Februari 2023 dengan opini wajar dalam semua hal yang material ;
5. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dan ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No.AP.1130 pada tanggal 22 Februari 2022 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
6. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dan ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No.AP.1130 pada tanggal 3 Mei 2021 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
7. Laporan Keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada 31 Desember 2019 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dan ditandatangani oleh Daniel Kohar, S.E., CPA, Izin Akuntan Publik No.AP.1130 pada tanggal 28 Februari 2020 dengan opini wajar dalam semua hal yang material;
8. Materi presentasi mengenai analisa kelayakan teknis, pola bisnis dan model manajemen yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;
9. Materi presentasi mengenai Market Overview & Marketing Strategy yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;
10. Salinan Sertifikat Merek yang dimiliki Perseroan;
11. Proyeksi keuangan Konsolidasian SBI dan Anak Perusahaan untuk tahun 2024-2028, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan.

RSR telah melakukan penyesuaian atas proyeksi keuangan tersebut berdasarkan diskusi dengan manajemen Perseroan sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*). Dalam menyusun Laporan Penilaian ini, RSR telah menggunakan Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan;

Kami telah melakukan wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan yaitu Ibu Ani Cahyani Aprilia selaku Finance Group Head Perseroan beserta tim pada tanggal 18 April 2024, sehubungan dengan Studi Kelayakan Bisnis.

Atas data yang telah disampaikan tersebut, kami telah menerima *Representation Letter* No. 002/OOTC/SBI/IV/2024 tanggal 22 April 2024 dari manajemen Perseroan sehubungan dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

Kami juga menggunakan berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti *website* Aswath Damodaran, S&P Capital IQ dan Bank Indonesia, serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

Pendekatan dan Metodologi Studi Kelayakan Bisnis

Analisis Kajian Kelayakan Keuangan merupakan analisis yang dilakukan dari berbagai aspek yang saling berkaitan untuk mengetahui dan mengukur seberapa besar prospek dampak dan manfaat atas Rencana Perseroan, serta mengukur tingkat balikan (*return*) yang diperoleh dari jumlah investasi yang ditanamkan. Analisis tersebut meliputi sumber dan target pendapatan operasional serta biaya-biaya yang harus dikeluarkan meliputi biaya operasional langsung dan beban usaha, modal kerja dan investasi.

Analisis kelayakan keuangan atas Rencana Perseroan dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa metode yaitu :

- a. *Net Present Value* (NPV), yaitu metode yang menunjukkan selisih bersih antara nilai kini (*present value*) dari investasi (*capital outlays*) yang dilakukan terhadap nilai kini dari arus kas masuk (*cash inflow*) dari kegiatan operasional di masa yang akan datang. Suatu proyek dapat dikatakan layak untuk dilakukan apabila NPV positif dan tidak layak bila NPV negatif;
- b. *Payback Period* (PBP), yaitu lamanya waktu yang dibutuhkan untuk mengembalikan biaya investasi. PBP dengan periode pengembalian lebih pendek lebih baik dari periode pengembalian lebih lama; atau lamanya waktu yang diperlukan untuk memulihkan biaya investasi atau lamanya waktu yang dibutuhkan investor untuk mencapai titik impas (*break even point*). Pengembalian dana yang lebih pendek berarti investasi yang lebih menarik, sedangkan periode pengembalian yang lebih lama kurang diminati;
- c. *Internal Rate of Return* (IRR), yaitu suatu tingkat imbal hasil (*return*) yang diperoleh berdasarkan nilai kini dari arus kas masuk tersebut nilainya akan sama dengan nilai kini dari investasi yang dilakukan. Suatu proyek dikatakan layak untuk dilakukan apabila nilai IRR lebih besar dari imbal hasil yang diharapkan (dalam rencana Perseroan ini tingkat pengembalian yang diharapkan adalah *Weighted Average Cost of Capital / WACC*);
- d. *Profitability index* (P/I), merupakan rasio yang digunakan untuk mengetahui nilai tambah dari investasi yang dilakukan pada awal periode. Nilai tambah yang didapat dari investasi diperhitungkan dengan membagi total investasi pada awal periode dengan jumlah arus kas yang dihasilkan selama periode berjalannya proyek. Apabila P/I dihasilkan dari suatu proyek sama dengan satu maka arus kas dari proyek setiap tahun tidak menghasilkan nilai tambah, apabila P/I lebih besar dari satu, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek setiap tahun menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan; sedangkan P/I lebih kecil dari satu, maka nilai arus kas yang dihasilkan dari proyek setiap tahun tidak menghasilkan nilai tambah bagi perusahaan. Dalam menganalisis P/I suatu proyek maka kelayakan dapat dinilai apabila nilai P/I lebih dari satu

Dalam analisis kelayakan kami akan menggunakan empat metode di atas terhadap arus kas bersih untuk perusahaan (*Free Cash Flow to the Firm – FCFF*). Tingkat diskonto yang digunakan untuk perhitungan NPV adalah WACC, sedangkan IRR yang diperoleh akan dibandingkan dengan WACC.

Asumsi, Kondisi Pembatas dan Tingkat Kedalaman Investigasi

Asumsi

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan Studi kelayakan bisnis, data dan informasi yang diperoleh baik dari manajemen Perseroan maupun dari sumber lain yang dapat dipercaya keakuratannya.

Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini disusun dengan menggunakan proyeksi keuangan yang disiapkan oleh manajemen SBI yang telah kami sesuaikan asumsinya dan telah disetujui oleh manajemen (“Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan”) sehingga mencerminkan kewajaran proyeksi dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

Kami bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan menurut pendapat kami Proyeksi Keuangan yang Disesuaikan tersebut wajar, namun kami tidak bertanggung jawab terhadap pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam Laporan Studi Kelayakan Bisnis.

Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Objek Studi Kelayakan Bisnis dari Perseroan

Kondisi Pembatas

Studi Kelayakan Bisnis ini disusun berdasarkan pada prinsip integritas informasi dan data. Dalam menyusun Studi Kelayakan ini, kami melandaskan dan berdasarkan pada informasi dan data sebagaimana disediakan oleh manajemen Perseroan, yang mana berdasarkan hakikat kewajaran adalah benar, lengkap, dapat diandalkan, serta tidak menyesatkan.

Kami tidak melakukan audit ataupun uji tuntas secara mendetail atas penjelasan maupun data yang diberikan oleh manajemen Perseroan, baik lisan maupun tulisan, dan 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 Penilaian, kami menggunakan data sebagaimana tercantum pada bagian Sumber Data dan Informasi sebagai bahan penelaahan, perhitungan dan analisis.

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

Studi Kelayakan ini disusun hanya dengan mempertimbangkan sudut pandang pemegang saham SBI dan Anak Perusahaan serta tidak mempertimbangkan sudut pandang *stakeholders* lain serta aspek-aspek lainnya.

Penugasan kami tidak dilakukan untuk tujuan mengungkapkan kelemahan pengendalian internal, kesalahan atau kecurangan dalam laporan keuangan, segala bentuk implikasi pajak atau pelanggaran hukum.

Organisasi Kesehatan Dunia (“WHO”) telah resmi mengumumkan bahwa pandemi *Corona Virus Disease* (“COVID-19”) sebagai pandemi global dan telah menyebar hampir ke seluruh dunia termasuk Indonesia. Hal ini diumumkan pada tanggal 11 Maret 2020, sebagaimana diberitakan dalam situs resmi WHO melalui konferensi pers di kantor pusat WHO di Jenewa¹.

Pada tanggal 30 Desember 2022, pemerintah resmi mencabut Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (“PPKM”) di seluruh wilayah Indonesia dan tanggal 21 Juni 2023, pemerintah memutuskan untuk mencabut status pandemi dan Indonesia mulai memasuki masa endemi².

Penyelesaian pandemi COVID-19 akan bergantung pada efektivitas kebijakan atau peraturan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia serta tingkat kedisiplinan masyarakat dalam menerapkan kebijakan tersebut. Demikian pula pertumbuhan ekonomi Indonesia pasca wabah COVID-19 tergantung kebijakan ekonomi makro yang diajukan oleh pemerintah.

¹ <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>

² <https://setkab.go.id/pemerintah-resmi-cabut-status-pandemi-covid-19>

Studi Kelayakan disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah pada tanggal Studi Kelayakan ini dikeluarkan.

Studi Kelayakan ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Studi Kelayakan Bisnis seperti yang telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa sejak tanggal penilaian hingga tanggal penerbitan laporan Studi Kelayakan, tidak terdapat kejadian luar biasa yang secara material, baik secara makro ekonomi maupun industri, saat ini maupun yang akan datang, dapat berpengaruh terhadap SBI dan Anak Perusahaan serta rencana bisnis dan anggaran SBI dan Anak Perusahaan.

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

Kami ingin menekankan bahwa hasil analisis dan penelaahan kami secara khusus hanya terbatas pada aspek finansial, kami tidak melakukan penelitian atas kajian aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis dan aspek model manajemen yang telah disampaikan oleh manajemen Perseroan maupun keabsahan Rencana Perseroan dari segi hukum dan implikasi aspek perpajakan, karena hal tersebut berada di luar lingkup penugasan kami.

Kami juga berpegang kepada surat pernyataan (*representation letter*) dari manajemen Perseroan atas penugasan kami untuk mempersiapkan Laporan Studi Kelayakan, bahwa Perseroan telah menyampaikan seluruh informasi penting dan relevan berkenaan dengan Studi Kelayakan Bisnis dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak ada faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan.

Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penugasan, tidak ada batas atau pembatasan dalam melakukan wawancara, penelaahan, penghitungan dan analisis. RSR telah melakukan wawancara melalui *video conference* dengan manajemen Perseroan, namun RSR tidak melakukan *site visit* ke lokasi operasional SBI dan Anak Perusahaan terkait dengan penugasan Studi Kelayakan Bisnis.

Tenaga Ahli

Dalam melakukan Studi Kelayakan atas Rencana Perseroan, RSR menggunakan bantuan dari tenaga ahli yaitu DDTC Consulting untuk melakukan kajian atas kewajaran asumsi margin distribusi dan asumsi tarif royalti yang digunakan dalam Rencana Perseroan. Kajian tersebut telah disampaikan dalam dokumen Studi Benchmarking – Pemanfaatan Harta Tak Berwujud PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan No. 101/DDTC-2A/IV/2024 tanggal 22 April 2024 dan dokumen Studi Benchmarking – Margin Distributor PT Solusi Bangun Indonesia Tbk dengan No. 102/DDTC-2A/IV/2024 tanggal 22 April 2024 yang ditandatangani oleh Yusuf Wangko Ngantung., LL.B., LL.M Int. Tax., BKP., ADIT;

Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Laporan Studi Kelayakan Bisnis bersifat terbuka untuk publik, namun demikian publikasi atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus mendapatkan persetujuan dari manajemen Perseroan serta SBI dan Anak Perusahaan, mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia dan dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

Kesimpulan

Berikut adalah hasil analisis kelayakan penambahan KBLI baru :

a. Kelayakan Pasar

Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan diperlukan sebagai bagian dari rencana SIG untuk menyederhanakan proses ICS antar anak usaha, dimana akan ada penerimaan pendapatan royalti oleh Perseroan dari anak usaha SIG yang lain atau sebaliknya. Dengan demikian Penambahan Kegiatan Usaha Perseroan tidak merubah strategi pemasaran ke pelanggan eksternal.

Sebagai bagian dari SIG, strategi dan kegiatan pemasaran yang dilakukan SBI senantiasa mengindik pada SIG. Dengan mempertimbangkan persaingan di Industri semen yang sangat kompetitif, SIG telah merumuskan strategi yang dipandang sesuai dan efektif dalam menghadapi kompetisi di industri bahan bangunan.

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek pasar dalam Rencana Penambahan KBLI Baru, maka disimpulkan bahwa aspek pasar ini adalah layak.

b. Kelayakan Teknis

Kelayakan teknis ditinjau dari sisi kapasitas produksi, ketersediaan dan kualitas sumber daya, legalitas merek.

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek teknis dalam Rencana Penambahan KBLI Baru, maka disimpulkan bahwa aspek teknis ini adalah layak.

c. Kelayakan Pola Bisnis

Kelayakan pola bisnis ditinjau dari sisi keunggulan kompetitif Perseroan dalam kegiatan produksi, kemampuan Perseroan dalam menciptakan nilai tambah, dan kemampuan Perseroan untuk memitigasi risiko persaingan, sehingga Perseroan yakin bahwa kegiatan usaha ini akan berkelanjutan.

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek pola bisnis dari manajemen Perseroan dalam Rencana Penambahan KBLI Baru, maka disimpulkan bahwa aspek pola bisnis yang akan dilakukan oleh Perseroan adalah layak.

d. Kelayakan Model Manajemen

Berdasarkan evaluasi terhadap aspek model manajemen Perseroan, dimana untuk memulai kegiatan usaha ini Perseroan telah memiliki tenaga kerja, struktur organisasi, tenaga ahli, manajemen risiko, serta mempertimbangkan kapasitas dan kemampuan manajemen, maka disimpulkan bahwa penambahan KBLI baru dari aspek model manajemen adalah layak.

e. Kelayakan Keuangan :

Berdasarkan kajian dan analisis keuangan serta proyeksi-proyeksi lainnya dengan syarat semua asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, hasil analisis kelayakan keuangan adalah sebagai berikut :

- Net Present Value ("NPV")

NPV atas Rencana Perseroan positif sebesar Rp.828.000.000.000, atau lebih besar dari 0, artinya kegiatan usaha KBLI baru layak dilaksanakan.

- Profitability Index ("P/I")

Berdasarkan informasi Perseroan, dalam pelaksanaan Rencana Perseroan tidak membutuhkan investasi awal atau Capital Expenditure (CAPEX) tambahan. Dengan demikian perhitungan Profitability Index tidak dapat dilakukan.

- Payback Period (“PP”)

Berdasarkan informasi Perseroan, dalam pelaksanaan Rencana Perseroan tidak membutuhkan investasi awal atau Capital Expenditure (CAPEX) tambahan. Dengan demikian perhitungan Payback Period tidak dapat dilakukan.

- Break Even Point (“BEP”) atau Analisis Titik Impas

Berdasarkan informasi Perseroan, dalam pelaksanaan Rencana Perseroan tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan. Dengan demikian perhitungan BEP tidak dapat dilakukan.

Berdasarkan kajian analisis kelayakan terhadap aspek pasar, aspek teknis, aspek pola bisnis, aspek model manajemen, dan aspek keuangan, dengan syarat semua asumsi-asumsi yang telah diproyeksikan dapat terpenuhi, maka disimpulkan bahwa Rencana Perseroan adalah **LAYAK** untuk dilaksanakan.

Penutup

Laporan Studi Kelayakan 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 Studi Kelayakan ini.

Hormat kami,
Jakarta, 13 Mei 2024

KJPP Ruky, Safrudin & Rekan



Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert.)

Pemimpin Rekan

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00269

STTD OJK No. : STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023

MAPPI No. : 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 Studi Kelayakan ini kami telah bertindak secara independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut;
2. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, Studi Kelayakan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak mana pun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh opini yang dihasilkan dari proses analisis Studi kelayakan bisnis ini dan kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada *Purchase order* No. 7210079845 tanggal 15 Maret 2024. Adapun biaya jasa dalam melakukan Studi Kelayakan Bisnis telah memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI;
3. Penilai bertanggung jawab atas opini Laporan Studi Kelayakan Bisnis;
4. Studi Kelayakan Bisnis dilaksanakan per tanggal 31 Desember 2023, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis menggunakan data per tanggal 31 Desember 2023;
5. Penugasan Studi kelayakan bisnis telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Objek Studi Kelayakan pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Studi Kelayakan sebagaimana diungkapkan dalam Laporan ini;
6. Studi Kelayakan ini disusun sesuai dengan SPI 2018 dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan KEPI, POJK 17, POJK 35 dan SEOJK 17;
7. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini;
8. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada ruang lingkup dan data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Studi Kelayakan Bisnis ini pada Sumber Data dan Informasi 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 Studi Kelayakan Bisnis ini;
10. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah benar, sesuai dengan pemahaman terbaik.
11. RSR telah melakukan wawancara dengan manajemen Perseroan pada tanggal 18 April 2024;
12. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Studi Kelayakan Bisnis; dan
13. Tidak seorang pun Penilai Publik atau Penilai Beregister yang telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan laporan penilaian jumlah terpulihkan, kecuali yang disebutkan dalam laporan ini.
14. Dalam melakukan Studi Kelayakan atas Rencana Perseroan, RSR menggunakan bantuan dari tenaga ahli sebagaimana telah dijelaskan dalam Laporan Ini.

Jakarta, 28 Mei 2024

Signing Partner

Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert.)

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00269

STTD OJK No. : STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023

MAPPI No. : 00-S-01349



Reviewer


Yunus N. Purwono, MAPPI (Cert.)

Penilai Bisnis

Izin Penilai Publik No. : B-1.10.00273

STTD OJK No. : STTD.PB-12/PJ-1/PM.02/2023

MAPPI No. : 06-S-01990

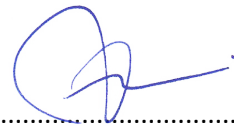

.....

Penilai :

Nursatrio, MAPPI (Cert.)

MAPPI No. : 12-S-03901

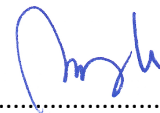
Register No. : RMK-2017.00645


.....

Ari Kurnia

MAPPI No. : 11-T-03180

Register No. : RMK-2017.00649


.....

Zola Armando

MAPPI No. : 21-P-10658

Register No. : RMK-2023.04819


.....