



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

**Alasan Dan Latar Belakang Rencana Transaksi**

Rencana Transaksi merupakan strategi bisnis dari KAB grup untuk melebarkan bisnisnya pada segmen energi terbarukan. Rencana ini diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

Setelah penyelesaian Rencana Transaksi, KAB grup diharapkan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan berulang yang stabil dari pembangkit listrik mini hydro milik IME berdasarkan Perjanjian Jual Beli Listrik (“PPA”) dengan PT PLN (Persero) (“PLN”). Berdasarkan PPA, IME akan menjual listrik dan PLN akan membeli listrik dari listrik yang dihasilkan oleh pembangkit listrik mini hydro IME pada tarif yang telah ditentukan selama 20 tahun mendatang sejak *commercial operation date* pada tanggal 12 Oktober 2021.

**Ringkasan Rencana Transaksi**

KAB melalui KABEH berencana untuk mengakuisisi 300.000 lembar saham yang mewakili 100% kepemilikan atas IME yang dimiliki oleh Sarawak Cable Berhad (“SCB”) dan pemegang saham minoritas lainnya sebesar MYR10.000.

Sebagai tambahan dari harga penawaran saham tersebut, KABEH juga akan membantu untuk melunasi utang, liabilitas dan pinjaman pemegang saham IME yang mencapai MYR74.990.000.

Nilai transaksi sebesar MYR75.000.000 merupakan penjumlahan atas harga pembelian saham dan pelunasan hutang.

Selain itu SCB juga berhak atas pembagian keuntungan sebesar MYR3.000.000 apabila IME sebagai pemilik dan yang mengoperasikan pembangkit listrik mini hydro yang berlokasi di Sumatera Indonesia dapat mencapai energi ekspor sebesar 61,13 GWh dalam jangka waktu 1 tahun sejak tanggal pemenuhan ketentuan dalam perjanjian jual belinya (“target produksi”).

**The Reason And Background Of The Proposed Transaction**

*The Proposed Transaction represents part of KAB group’s business strategy to expand into the sustainable energy solutions segment. These are intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*

*Upon completion of the Proposed Transaction, KAB group is expected to benefit from a stable stream of recurring income from IME’s mini hydro power plant via Power Purchase Agreement (“PPA”) with PT PLN (Persero) (“PLN”). Under the PPA, IME shall supply and PLN shall purchase electricity generated from IME’s mini hydro power plant at specified tariff rates for an initial period of 20 years from its commercial operation date of 12 October 2021.*

**Summary Of The Proposed Transaction**

*KAB through KABEH has proposed to acquire 300,000 ordinary shares representing 100% equity interest of IME from Sarawak Cable Berhad (“SCB”) and other minority shareholders for MYR10,000.*

*In addition from the sale share consideration price, KABEH will facilitate the settlement of debts, liabilities and shareholder’s advances of IME capped at MYR74,990,000.*

*Transaction value of MYR75,000,000 is the total sum of the sale shares consideration and settlement of debt.*

*SCB will also be entitled to an earned out profit of MYR3,000,000 if IME as the owner and operator of the mini hydroelectric power plant located in Sumatera Utara, Indonesia is able to achieve a net export energy of 61.13 GWh within 1 year from the date on which the conditions precedent of the share purchase agreement are fulfilled (“target production”).*

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

Perubahan susunan pemegang saham IME setelah akuisisi adalah sebagai berikut:

*The change in shareholders of IME after the acquisition is illustrated below:*

Nama Pemegang Saham	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership		Name Shareholder
	Before	After	
KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.		100,00%	KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.
Sarawak Cable Berhard	78,33%		Sarawak Cable Berhard
Tn. Ir. Tlopan Hasudungan Marpaung	20,67%		Mr. Ir. Tlopan Hasudungan Marpaung
Tn. Parulian Marpaung, S.E.	0,50%		Mr. Parulian Marpaung, S.E.
Tn. Subari	0,50%		Mr. Subari
<b>Jumlah</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>Total</b>

**Maksud Dan Tujuan Penilaian**

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi.

**Purpose And Objective of Valuation**

*This valuation is intended to provide the Fairness Opinion of Proposed Transaction.*

Laporan ini ditujukan untuk kepentingan Bursa Malaysia namun tidak ditujukan untuk kepentingan Pasar Modat atau Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal Republik Indonesia maupun tujuan lain selain yang telah disebutkan dalam laporan ini.

*This report is intended for Bursa Malaysia but this report is not intended for Capital Market and/or The Capital Market Financial Services Authority in Indonesia, nor for any other purposes than those mentioned in this report.*

**Benturan Kepentingan Rencana Transaksi**

Berdasarkan penjelasan dari manajemen, tidak ada direksi dan/atau pemegang saham mayoritas dan/atau orang-orang yang memiliki koneksi dengannya yang memiliki kepentingan, baik langsung maupun tidak langsung, terhadap Rencana Transaksi.

**Conflict Of Interest Over Proposed Transaction**

*Based on management's explanation, none of the directors and/or major shareholders and/or persons connected with them have any interest, direct or indirect, in the Proposed Transaction.*

**Tanggal Penilaian**

- Tanggal penilaian adalah per 31 Desember 2021
- Tanggal laporan adalah 20 Maret 2023

**Valuation Date**

- Valuation date is as of 31 December 2021
- Report date is 20 March 2023



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultasi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

**Tingkat Kedalaman Investigasi**

Dalam melaksanakan penilaian ini kami telah melakukan investigasi untuk mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan manajemen serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Dalam proses penilaian ini kami melakukan wawancara dengan:

- Kelly Hoon sebagai perwakilan dari KAB.
- Jonathan Wu sebagai perwakilan dari KAB.
- Jessie Lai sebagai perwakilan dari KAB.

Selain itu kami juga telah melakukan inspeksi atas pembangkit yang dimiliki IME yaitu PLTMH Lae Kombih 3 pada tanggal 7 Juli 2022.

**Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli bersyarat atas Rencana Transaksi.
2. Pengumuman atas Rencana Transaksi.
3. Laporan penilaian dengan No. 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/III/2023 tanggal 20 Maret 2023 yang dilakukan oleh KJPP NDR.
4. Laporan keuangan auditan KAB per 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kreston John & Gan dengan opini bahwa laporan keuangan telah disajikan wajar dalam semua hal yang material.
5. Laporan keuangan auditan IME per 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan, Malonda, Mustika & Rekan dengan opini bahwa laporan keuangan telah disajikan wajar dalam semua hal yang material.

**Depth Of Investigation**

*To carried out this valuation we have conduct an investigation to collect data by interviews with the management, as well as reviews, calculations and analysis of data and information obtained from the management and from other relevant and reliable sources. On this valuation process we have conduct an interview with:*

- Kelly Hoon as a representative from KAB.
- Jonathan Wu as a representative from KAB.
- Jessie Lai as a representative from KAB.

*We also have done a site visit to the power plant owned by IME that is PLTMH Lae Kombih 3 on 7 July 2022.*

**The Nature And Source Of Reliable Information**

*To prepare this report, we use data and information obtained from the management and from other relevant and reliable sources. Data and Information used as follows:*

1. *Conditional Share Purchase Agreement of Proposed Transaction.*
2. *Announcement of Proposed Transaction.*
3. *Valuation report No. 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/III/2023 dated 20 March 2023 which performed by KJPP NDR.*
4. *Audited financial statements of KAB for the financial years ending 31 December 2017 until 31 December 2021 which have been audited by Accounting Firm Kreston John & Gan with the opinion that those financial statements have been presented fairly in all material respects.*
5. *Audited financial statements of IME for the financial years ended 31 December 2017 until 31 December 2021 which have been audited by Accounting Firm Johan, Malonda, Mustika & Co with the opinion that those financial statements have been presented fairly in all material respects.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultasi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

6. Proyeksi keuangan IME termasuk proyeksi laba rugi.
7. Proforma posisi keuangan KAB sebelum dan sesudah Rencana Transaksi.
8. Data dan informasi mengenai analisis ekonomi yang diperoleh dari *Economic Intelligence Unit* (EIU), Bank Indonesia, serta sumber lainnya yang dipublikasikan secara umum.
9. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik, maupun dari hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.
10. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan data dan informasi, asumsi, rencana dan latar belakang yang berkaitan dengan penilaian.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diperoleh telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

**Asumsi**

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Kami mengasumsikan bahwa KAB merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten (*going concern*).
2. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum bertaku dan disampaikan dengan itikad baik.
3. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
4. Kami telah menelaah informasi atas status hukum subjek penilaian dari pember tugas.
5. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum dimana perusahaan melakukan bisnisnya.
6. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan pengurus perusahaan.

6. *IME's financial projections including profit and loss projections.*
7. *Proforma financial position of KAB before the Proposed Transaction and after Proposed Transaction.*
8. *Data and information regarding economic analysis obtained from Economic Intelligence Unit (EIU), Bank Indonesia, and other publicly published sources.*
9. *Various sources of information, both from printed and electronic media, as well as from other analytical results that we consider to be relevant.*
10. *Interviews with the management regarding the data and information, assumptions, plans and background relating to the valuation.*

*We assume that the data and information obtained have been fully and honestly disclosed, reliable and accountable.*

**Assumptions**

*This valuation is dependent on these following matters:*

1. *We assume that KAB is a company with sustainable business in the future and are managed by professional and competent management (going concern).*
2. *All statements and data contained in this report is relevant, reliable and accountable in accordance with generally accepted valuation procedures and delivered in good faith.*
3. *All data obtained in this valuation is relevant, reliable and accountable.*
4. *We have reviewed information on the legal status of the valuation subject from the client.*
5. *There is no material and significant changes to the political, economy and legal environment in where the company does its business.*
6. *There is no material and significant changes to the company's management structure.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

7. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana perusahaan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan.
8. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
9. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh perusahaan.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara dimana perusahaan menjalankan bisnisnya.
12. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.

**Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi**

Laporan ini dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian dan hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud di dalam laporan ini. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP NDR.

**Standar Penilaian**

Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.

**Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran**

Dalam melakukan penilaian atas kewajaran Rencana Transaksi, analisis yang kami lakukan adalah sebagai berikut:

- Analisis transaksi.
- Analisis kualitatif.
- Analisis kuantitatif.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi.
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

7. *There is no material and significant changes to the regulations and laws where the company does its business that may affects its revenue.*
8. *There is no material and significant changes to work force and other significant costs.*
9. *There is no material and significant disruptions to industrial relations or labor associations.*
10. *There is no material and significant changes to accounting policies used by the company.*
11. *There is no material and significant changes to industrial technology and market competition where the company does its business.*
12. *We are responsible for this report and conclusion of final value.*

**Requirements For Approval For Publication**

*This report and/or the references that accompany it are carried out in accordance with the purpose and objective of Valuation and are only intended for the client and report user as stated in this report. Usage and/or quotation for any other purposes beyond those stated in this report must be subject to written permission from KJPP NDR.*

**Valuation Standard**

*We have carried out the valuation and prepared this report in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*

**Fairness Opinion Analysis Method**

*To provide the fairness opinion of Proposed Transaction, the analysis that we conducted were as follows:*

- *Transaction analysis.*
- *Qualitative analysis.*
- *Quantitative analysis.*
- *Fairness analysis of transaction value.*
- *Analysis of other relevant factors.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultasi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Analisis Pendapat Kewajaran

Hasil analisis pendapat kewajaran yang kami lakukan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- **Analisis Transaksi**
  - Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:
    - KAB melalui KABEH sebagai pihak pembeli.
    - SCB dan pemegang saham minoritas lainnya sebagai pihak penjual, dimana pemegang saham minoritas telah setuju untuk menunjuk SCB sebagai wakilnya yang sah.
  - Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi KAB, KABEH dan SCB, serta informasi yang diperoleh dari manajemen KAB, maka tidak terdapat hubungan afiliasi diantara pihak-pihak yang bertransaksi.
  - Nilai transaksi yang disepakati adalah MYR75.000.000. Namun apabila IME mampu memenuhi target produksi dalam waktu 1 tahun sejak tanggal pemenuhan ketentuan dalam perjanjian jual belinya, maka KAB melalui KABEH akan melakukan tambahan pembayaran sebesar MYR3.000.000.
  - Rencana Transaksi diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

#### Analysis Of Proposed Transaction

*The results of the fairness opinion analysis calculation is as follows:*

- **Transaction Analysis**
  - *The parties that are involved in the Proposed Transaction are as follows:*
    - *KAB through KABEH as a buyer.*
    - *SCB and other minority shareholders as the sellers, whereby the minority shareholders have agreed to designate SCB to act as their authorized representative.*
  - *Based on the analysis on the corporate documents of KAB, KABEH and SCB, also from the information obtained from the management of KAB, there is no affiliate relationship between the transaction parties.*
  - *The agreed transaction value is MYR75.000.000. But if IME is able to achieve the target production within 1 year from from the date on which the conditions precedent of the share purchase agreement are fulfilled, then KAB through KABEH will incur an additional payment of MYR3.000.000.*
  - *Proposed Transaction is intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

• **Analisis Kualitatif**

Rencana Transaksi merupakan strategi bisnis dari KAB grup untuk melebarkan bisnisnya pada segmen energi terbarukan. Rencana ini diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

Setelah penyelesaian Rencana Transaksi, KAB grup diharapkan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan berulang yang stabil dari pembangkit listrik mini hydro milik IME berdasarkan PPA dengan PLN. Berdasarkan PPA, IME akan menjual listrik dan PLN akan membeli listrik dari listrik yang dihasilkan oleh pembangkit listrik mini hydro IME pada tarif yang telah ditentukan selama 20 tahun mendatang sejak *commercial operation date* pada tanggal 12 Oktober 2021.

• **Analisis Kuantitatif**

- Dengan Rencana Transaksi maka KAB akan mendapatkan potensi laba yang dapat diperoleh oleh IME sampai dengan masa berakhirnya PPA.
- Dengan Rencana Transaksi, maka KAB akan memperoleh nilai tambah dari profitabilitas yang akan diperoleh IME serta nilai transaksi lebih rendah dari Nilai Pasarnya.

• **Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi**

Dari perhitungan atas kewajaran nilai transaksi, dapat disimpulkan bahwa nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan Nilai Pasarnya berada dalam kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35 Pasal 48.b.

• **Qualitative Analysis**

*The Proposed Transaction represents part of KAB group's business strategy to expand into the sustainable energy solutions segment. These are intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*

*Upon completion of the Proposed Transaction, KAB group is expected to benefit from a stable stream of recurring income from IME's mini hydro power plant via PPA with PLN. Under the PPA, IME shall supply and PLN shall purchase electricity generated from IME's mini hydro power plant at specified tariff rates for an initial period of 20 years from its commercial operation date of 12 October 2021.*

• **Quantitative Analysis**

- *With Proposed Transaction, KAB will obtain potential profit from IME until the PPA is expired.*
- *After the completion of the Proposed Transaction, KAB will receive a value added from the profit contribution that will be obtained from IME and due to transaction value that is lower than the Market Value of IME.*

• **Analysis On The Fairness of transaction value**

*From calculation of fairness of transaction value, it can be concluded that the transaction value is fair because the difference between transaction value and its Market Value is within the range of upper and lower limits of 7,5% as stipulated in the Regulation of the Financial Authority Services of Republic of Indonesia No. 35 Article 48.b.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

- **Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan**  
Tidak terdapat informasi atas faktor lain yang relevan yang dapat mempengaruhi Rencana Transaksi selain dari informasi dan analisis yang telah kami lakukan.

**Kesimpulan**

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis kewajaran nilai transaksi dan analisis atas faktor-faktor lain yang relevan maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Akuisisi Oleh KAB Energy Holdings Sdn. Bhd., Yang Merupakan Anak Perusahaan Yang Dimiliki Seluruhnya Oleh Kejuruteraan Asastera Berhad, Atas 100% Kepemilikan PT Inpolo Mitra Elektrindo Dengan Nilai Transaksi Sebesar MYR75.000.000 Adalah Wajar.

- **Analysis Of Other Relevant Factor**  
*There is no other relevant factors which can affect the Proposed Transaction other than information and analysis that we have conducted.*

**Conclusion**

*Considering all the relevant data and information and analysis conducted on a variety of factors that affect the value of valuation object, as well as assumptions and limiting conditions stated in this report, we concluded that the Proposed Transaction Of Acquisition By KAB Energy Holdings Sdn Bhd, A Wholly-Owned Subsidiary Of Kejuruteraan Asastera Berhad, Of 100% Equity Interest In PT Inpolo Mitra Elektrindo With The Transaction Value At The Amount Of MYR75.000.000 Is Fair.*





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami telah bertindak secara objektif dan independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan KAB ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan baik sekarang maupun yang akan datang berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya laporan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.

#### Penutup

Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian laporan dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan pelatihan dan menyusun laporan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.

Demikian disampaikan dan atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penilaian dan menyusun laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
Kantor Jasa Penilai Publik  
Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan

Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.)

Rekan / Partner

Izin Penilai / Valuer License No.: PB-1.09.00148

Klasifikasi Izin / Permit Classification: Penilai Bisnis / Business Valuer

MAPPI No.: 81-S-00014

Register No.: RMK-2017.00157

#### Valuer Independency

*To prepare this report, we have acted objectively and independently without any conflict and we are not affiliated with KAB or other affiliated parties. We neither have present nor future interests or benefits regarding this assignment. Furthermore, this report is not carried out to provide advantages or disadvantages to any party. The fee we received are in no way affected by the value generated from this valuation process.*

#### Closing

*This report must be viewed as a whole content. The use of only some parts of the report and information without considering the whole information may lead to different understandings.*

*We hereby emphasize that we do not take any advantage, neither now nor in the future of the valuation object or the value generated. We have carried out a valuation and prepared this report in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*

*It is thus conveyed and for the trust given to us to conduct a valuation and to prepare this report, we would like to say thank you.*

*Best regards,*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

**KONDISI DAN SYARAT PEMBATAS**

1. Penilaian ini dilakukan dalam kondisi yang tidak menentu (tingginya tingkat ketidakpastian) sebagai akibat dari adanya wabah Covid-19 sehingga pengguna laporan penilaian diminta untuk berhati-hati dalam menentukan relevansi antara hasil penilaian dengan kebutuhannya (terkait penggunaan hasil penilaian), khususnya berkenaan dengan perbedaan antara tanggal penilaian dan waktu penggunaan hasil penilaian dalam pengambilan keputusan bisnis dan ekonomi/keuangan.
2. Perbedaan kondisi yang mungkin terjadi antara tanggal penilaian dengan waktu penggunaan hasil penilaian dapat menurunkan relevansi opini nilai terhadap kebutuhan pengguna hasil penilaian, dikarenakan adanya perbedaan akses data dan informasi serta asumsi dan analisis penilaian. Apabila pengguna hasil penilaian menemukan kondisi tersebut, disarankan untuk menugaskan penilai melakukan review terhadap penugasan yang telah dilaksanakan dan apabila dimungkinkan dan dibutuhkan, penilai dapat melakukan penilaian ulang dengan mengulang kembali prosedur penilaian yang sebelumnya dilakukan, secara lebih lengkap. Proses dan prosedur tersebut harus dituangkan dalam penugasan yang berdiri sendiri dan berbeda dengan penugasan penilaian sebelumnya.
3. Laporan ini dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian yang dinyatakan dalam laporan, oleh karena itu tidak dapat digunakan dan atau dikutip untuk tujuan lain tanpa adanya ijin tertulis dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

**LIMITING CONDITIONS**

1. *This valuation is carried out during uncertain conditions (high level of uncertainty) as a result of the Covid-19 pandemic so that users of the assessment report were asked to be careful in determining the relevance of the valuation results to their needs (regarding the use of the valuation results), especially with respect to differences between the valuation date and the time the valuation result is used in making business and economic/financial decisions.*
2. *Differences in conditions that may occur between the valuation date and the time when the valuation result is used can reduce the relevance of the value opinion to the needs of the users of the valuation result, due to differences in data and information access as well as valuation assumptions and analysis. If the user of the valuation results find this condition, it is advisable to assign the valuer to review the assignment that has been carried out and if possible and needed, the valuer can re-evaluate by repeating the previous valuation procedures, more completely. These processes and procedures must be contained in an independent and different assignment from the previous valuation assignment.*
3. *This report is carried out in accordance with the purpose and objective of valuation stated in the report, therefore it cannot be used and/or quoted for any other purposes without written permission from KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

4. Informasi yang telah diberikan oleh pemberi tugas kepada penilai, seperti yang disebutkan dalam laporan ini, dianggap layak dan dapat dipercaya. Tetapi penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data-data yang ada, pemeriksaan atas dokumen, ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
  5. Laporan ini bersifat rahasia dan hanya diperuntukan hanya oleh antara pihak-pihak yang terkait dan/atau mempunyai kepentingan didalamnya.
  6. Penilaian yang kami lakukan didasarkan pada data dan informasi yang diberikan oleh manajemen. Mengingat hasil dari penilaian kami sangat tergantung dari kelengkapan, keakuratan dan penyajian data serta asumsi-asumsi yang mendasarinya, perubahan pada data seperti adanya informasi baru dari publik, informasi yang merupakan hasil penyelidikan khusus ataupun dari sumber-sumber lainnya dapat memberikan hasil yang berbeda dari hasil penilaian kami. Oleh karena itu, kami sampaikan bahwa perubahan terhadap data yang digunakan dapat berpengaruh terhadap hasil penilaian dan bahwa perbedaan yang terjadi dapat bersifat material. Walaupun isi dari laporan ini telah dilaksanakan dengan itikad baik dan cara yang professional, namun kami tidak bertanggung jawab atas adanya kemungkinan terjadi perbedaan kesimpulan yang disebabkan oleh analisis tambahan ataupun adanya perubahan dalam data yang dijadikan sebagai dasar penilaian.
4. *Information that has been provided by the client to the valuer, as stated in this report, are assume to be reliable and accountable. But the valuer is not responsible if it turns out the informations provided are proven to be incompatible with the truth. Information stated without stating the source is the result of our review of available data, examination of documents or information from authorized government agencies. The responsibility for re-checking the truth of the information rests entirely on the client side.*
  5. *This report is confidential and is intended for only related parties and/or have interest in it.*
  6. *Our assessment is based on data and information provided by the management. Considering that the results of our assessment are highly dependent on the completeness, accuracy and presentation of the data and the underlying assumptions, changes in data such as new information from the public, information that is the result of special investigations or from other sources may give different results from the results our assessment. Therefore, we submit that changes to the data used may affect the results of the assessment and that the differences that occur may be material. Although the contents of this report have been carried out in good faith and in a professional manner, we are not responsible for any possible difference in conclusions caused by additional analysis or changes in the data used as the basis for the assessment.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

7. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari objek yang dinilai, hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
8. Laporan ini disusun berdasarkan pertimbangan perekonomian, kondisi umum bisnis dan kondisi keuangan, serta kondisi usaha objek penilaian. Analisis, pendapat serta kesimpulan yang kami buat dalam laporan ini telah sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.
9. Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi penilaian ini akibat dari peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal laporan (*subsequent events*).
10. KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan maupun para penilai dan karyawan lainnya sama sekali tidak mempunyai kepentingan finansial terhadap nilai yang diperoleh.
11. Laporan ini dianggap tidak sah apabila tidak tertera cap (*seal*) KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.

#### **PERNYATAAN PENILAI**

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai Publik, penilai pelaksana dan tim pendukung lainnya yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa:

1. Pernyataan dalam laporan ini, sebatas pengetahuan kami, adalah benar dan akurat.
2. Analisis, opini dan kesimpulan yang dinyatakan didalam laporan ini dibatasi oleh asumsi dan batasan-batasan yang diungkapkan didalam laporan ini, yang mana merupakan hasil analisis, opini dan kesimpulan penilai yang tidak berpihak dan tidak memiliki benturan kepentingan.

7. *The values stated in this report as well as any other values in this report that are part of the valuation object, are only valid to the purpose and objective of valuation. The value used in this report may not be used for any other valuation purposes because it can result in errors.*
8. *This report is prepared with the consideration of economy, general business condition and financial condition, as well as the business condition of valuation object. The analysis, opinions and conclusions we have made in this report are in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*
9. *We are not responsible to reaffirming or completing this valuation as a result of events that occur after report date (subsequent events).*
10. *KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan as well as valuers and other employees have no financial interest in the value obtained.*
11. *This report is considered to be invalid if there is no stamp (seal) of KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan.*

#### **VALUER STATEMENTS**

*Within the limits of our abilities and beliefs as Public Valuer, valuer staff and other supporting teams who undersigned declare that:*

1. *The statements in this report, to the best of our knowledge, are reliable and accurate.*
2. *The analysis, opinions and conclusions stated in this report are limited by the assumptions and limitations stated in this report, which are the results of the analysis, opinions and conclusions of the valuers who are impartial and do not have any conflict of interest.*

## APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

3. Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang maupun dimasa yang akan datang terhadap objek penilaian yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek penilaian yang dinilai.
  4. Penunjukkan dalam penugasan ini tidak berhubungan dengan opini penilaian yang telah disepakati sebelumnya dengan pemberi tugas.
  5. Biaya jasa profesional tidak dikaitkan dengan nilai yang telah ditentukan sebelumnya atau gambaran nilai yang diinginkan oleh pemberi tugas, besaran opini nilai, pencapaian hasil yang dinyatakan atau adanya kondisi yang terjadi kemudian (*subsequent events*), yang berhubungan secara langsung dengan penggunaan yang dimaksud.
  6. Penilai telah mengikuti persyaratan pendidikan profesional yang ditetapkan/dilaksanakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).
  7. Penilai memiliki pengetahuan yang memadai sehubungan dengan objek penilaian dan/atau jenis industri yang dinilai.
  8. Penilai telah melaksanakan ruang lingkup sebagai berikut:
    - a. Identifikasi masalah (identifikasi tujuan, dasar nilai, objek, tanggal penilaian dan asumsi);
    - b. Pengumpulan dan pemilihan data;
    - c. Investigasi/wawancara;
    - d. Analisis data;
    - e. Penentuan pendekatan penilaian;
    - f. Penulisan laporan.
  9. Penilai telah melakukan wawancara dengan manajemen dan melakukan verifikasi atas data-data yang diperoleh dari manajemen pemberi tugas perihal objek penilaian.
  10. Tidak seorangpun selain yang bertandatangan dibawah ini, yang telah terlibat dalam pelaksanaan inspeksi /wawancara, analisis, pembuatan kesimpulan dan opini sebagaimana yang dinyatakan dalam laporan ini.
3. *We neither have present nor future interests of the valuation object, nor have personal interest or take side with any party who have an interest to valuation object.*
  4. *The appointment in this assignment is not related to the previously agreed valuation opinion with client.*
  5. *Professional service fees are not related to a predetermined value or value desired by client, the amount of value opinion, achievement of results or the events that occur after (subsequent events) which is directly related to the intended use.*
  6. *Valuers have follow the professional education requirements established/executed by Indonesian Society of Appraisers (MAPPI).*
  7. *Valuers have adequate knowledge regarding valuation object and/or industry being valued.*
  8. *Valuers have implemented the following scope of work:*
    - a. *Problem identification (identification of purpose, bases of value, object, valuation data and assumptions);*
    - b. *Data collection and selection;*
    - c. *Investigation/interview;*
    - d. *Data analysis;*
    - e. *Determine valuation approach;*
    - f. *Reporting.*
  9. *Valuers have carried out interviews with the management and verify the data obtained from client's management regarding valuation object.*
  10. *No one other than the undersigned, has been involved to carried out inspections/interviews, analysis, determine the conclusion and opinion as stated in this report.*







Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

11. Analisis, opini dan kesimpulan yang dibuat oleh penilai, serta laporan ini telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330 yang berlaku.
  12. KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan atau personil tidak memiliki kepentingan langsung atau tidak langsung yang bersifat materil dengan pemberi tugas, termasuk didalamnya investasi pada pemberi tugas atau kepentingan keuangan yang lain pada pemberi tugas.
  13. Tidak memiliki hubungan kerja langsung dengan pemberi tugas.
  14. Tidak memiliki rekan atau personil yang sebelumnya bekerja pada pemberi tugas sebagai personil kunci.
  15. Tidak memiliki hubungan usaha secara langsung atau tidak langsung dengan pemberi tugas.
  16. Tidak memiliki hubungan dengan pemegang saham pada pemberi tugas.
11. *Analysis, opinions and conclusions made by valuers, as well as this report have been carried out in accordance with applicable Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*
  12. *KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan or personnel do not have direct or indirect material interests with the client, including investment in client or other financial interest in the client.*
  13. *We do not have a direct working relationship with the client.*
  14. *We do not have partners or personnels who previously worked at th client as personnel key.*
  15. *We do not have direct or indirect business relationship with the client.*
  16. *We do not have relationship with shareholders of the client.*

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**

**Kantor Jasa Penilai Publik**  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KIPP No: 2.09.0016

No.	Nama / Name	Kualifikasi / Qualification	Tanda Tangan / Signature
1.	<b>Penanggung Jawab / Person in Charge</b> Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert) Izin Penilai No. PB-1.09.00148 MAPPI No. 81-S-00014 Register No. RMK-2017.00157	Penilai Bersertifikat Properti dan Bisnis / Certified Valuer Property and Business	
2.	<b>Pemeriksa / Reviewer</b> Dewi Apriyanti, S.E., MAPPI (Cert) Izin Penilai No. PB-1.09.00149 MAPPI No. 91-S-00175 Register No. RMK-2017.00144	Penilai Bersertifikat Properti dan Bisnis / Certified Valuer Property and Business	
3.	<b>Penilai / Valuer</b> Ali Akbar, S.E., Ak. MAPPI No. 11-T-03093 Register No. RMK-2017.01310  Satya Bima Nugraha, S.E. MAPPI No. 16-T-06478 Register No. RMK-2018.02278	Penilai Terakreditasi Bisnis / Accredited Valuer Business  Penilai Terakreditasi Bisnis / Associate Valuer Business	 



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

## II. PENDAHULUAN

### I.1 Dasar Penugasan

Berdasarkan permintaan dari Kejuruteraan Asastera Berhad (“KAB”) untuk memberikan pendapat atas Rencana Akuisisi Oleh KAB Energy Holdings Sdn. Bhd. (“KABEH”), Yang Merupakan Anak Perusahaan Yang Dimiliki Seluruhnya Oleh Kejuruteraan Asastera Berhad, Atas 100% Kepemilikan PT Inpolo Mitra Elektrindo (“IME”) Dengan Nilai Transaksi Sebesar MYR75.000.000 yang tertuang dalam:

- Surat Penawaran No. 0145/NDR-NA/Prop/III/23 tanggal 1 Maret 2023 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui.

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan investigasi dan penilaian atas kewajaran rencana transaksi di atas, serta menyampaikan laporan ini untuk keperluan pengguna laporan.

### I.2 Identifikasi Status Penilai

- Penilaian ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.) yang merupakan Rekan pada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) dengan Izin Penilai No. PB-1.09.00148 dan sudah memiliki izin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
- Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan objek penilaian.
- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP NDR dalam melaksanakan penilaian ini.

## II. INTRODUCTION

### I.1 Assignment Basis

Based on a request from Kejuruteraan Asastera Berhad (“KAB”) to provide an opinion of The Fairness Of Proposed Acquisition By KAB Energy Holdings Sdn Bhd (“KABEH”), A Wholly-Owned Subsidiary Of Kejuruteraan Asastera Berhad, Of 100% Equity Interest In PT Inpolo Mitra Elektrindo (“IME”) With The Transaction Value At The Amount Of MYR75.000.000 as set forth in:

- Proposal No. 0145/NDR-NA/Prop/III/23 dated 1 March 2023 from KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan which have been approved.

We hereby declare that we have carried out an investigation and a valuation of the fairness of the proposed transaction that we have mentioned above, and also submitted this report for the needs of the report user.

### I.2 Identification Of Valuer Status

- This valuation is carried out by Public Valuer Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.) who is a Partner in KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) with Valuer License No. PB-1.09.00148 and have a license from the Ministry of Finance Republic of Indonesia.
- Valuer is in a position to provide an objective and unbiased valuation.
- Valuer does not have any conflict of interest or any potential conflict of interest with the subject and/or object of the valuation.
- Valuer does not have any material involvement related to the object of the valuation.
- Valuer does have the competence to conduct the valuation and we do not use any assistance from experts outside KJPP NDR to carry out this valuation.





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

**1.3 Identifikasi Pemberi Tugas Dan Pengguna Laporan**

- **Identitas Pemberi Tugas**  
Nama: Kejuruteraan Asastera Berhad  
Alamat: No. 18, Jalan Radin Bagus 9,  
Bandar Baru Seri Petaling  
57000 W.P. Kuala Lumpur,  
Malaysia  
Bidang usaha: *electrical & mechanical engineering*  
Telepon/faks: +603-90553812  
Email: kellyhoon@asastera.com  
Contact person: Mr. Kelly Hoon
- **Pengguna Laporan:** Kejuruteraan Asastera Berhad

**1.4 Identifikasi Objek Penilaian Dan Kepemilikan**

Objek penilaian adalah pendapat kewajaran rencana akuisisi oleh KABEH, yang merupakan anak perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh KAB atas 100% kepemilikan IME dengan nilai transaksi sebesar MYR75.000.000.

Selanjutnya dalam laporan ini rencana transaksi di atas akan disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

**1.5 Jenis Mata Uang Yang Digunakan**

Rencana Transaksi akan dilakukan dengan menggunakan mata uang Ringgit Malaysia (MYR).

**1.6 Alasan Dan Latar Belakang Rencana Transaksi**

Rencana Transaksi merupakan strategi bisnis dari KAB grup untuk melebarkan bisnisnya pada segmen energi terbarukan. Rencana ini diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

**1.3 Identification Of Client And Report User**

- **Client**  
Name: *PT Semangat Bambu Runcing*  
Address: *No. 18, Jalan Radin Bagus 9, Bandar Baru Seri Petaling 57000 W.P. Kuala Lumpur, Malaysia*  
Business field: *electrical & mechanical engineering*  
Telephone/fax: *+603-90553812*  
Email: *kellyhoon@asastera.com*  
Contact person: *Mr. Kelly Hoon*
- **Report User:** *Kejuruteraan Asastera Berhad*

**1.4 Identification Of Valuation Object And Ownership**

*Valuation object is the fairness of proposed acquisition by KABEH, a wholly-owned subsidiary of KAB, of 100% equity interest of IME with the transaction value at the amount of MYR75.000.000.*

*Furthermore in this report the Proposed Transaction that we have mentioned above will be referred as “The Proposed Transaction”.*

**1.5 Type Of Currency Used**

*The Proposed Transaction will be carried out in Malaysia Ringgit (MYR).*

**1.6 The Reason And Background Of The Proposed Transaction**

*The Proposed Transaction represents part of KAB group’s business strategy to expand into the sustainable energy solutions segment. These are intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewri Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Setelah penyelesaian Rencana Transaksi, KAB grup diharapkan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan berulang yang stabil dari pembangkit listrik mini hydro milik IME berdasarkan Perjanjian Jual Beli Listrik (“PPA”) dengan PT PLN (Persero) (“PLN”). Berdasarkan PPA, IME akan menjual listrik dan PLN akan membeli listrik dari listrik yang dihasilkan oleh pembangkit listrik mini hydro IME pada tarif yang telah ditentukan selama 20 tahun mendatang sejak *commercial operation date* pada tanggal 12 Oktober 2021.

#### **1.7 Ringkasan Rencana Transaksi**

KAB melalui KABEH berencana untuk mengakuisisi 300.000 lembar saham yang mewakili 100% kepemilikan atas IME yang dimiliki oleh Sarawak Cable Berhad (“SCB”) dan pemegang saham minoritas lainnya sebesar MYR10.000.

Sebagai tambahan dari harga penawaran saham tersebut, KABEH juga akan membantu untuk melunasi utang, liabilitas dan pinjaman pemegang saham IME yang mencapai MYR74.990.000.

Nilai transaksi sebesar MYR75.000.000 merupakan penjumlahan atas harga pembelian saham dan pelunasan hutang.

Selain itu SCB juga berhak atas pembagian keuntungan sebesar MYR3.000.000 apabila IME sebagai pemilik dan yang mengoperasikan pembangkit listrik mini hydro yang berlokasi di Sumatera Indonesia dapat mencapai energi ekspor sebesar 61,13 GWh dalam jangka waktu 1 tahun sejak tanggal pemenuhan ketentuan dalam perjanjian jual belinya (“target produksi”).

*Upon completion of the Proposed Transaction, KAB group is expected to benefit from a stable stream of recurring income from IME’s mini hydro power plant via Power Purchase Agreement (“PPA”) with PT PLN (Persero) (“PLN”). Under the PPA, IME shall supply and PLN shall purchase electricity generated from IME’s mini hydro power plant at specified tariff rates for an initial period of 20 years from its commercial operation date of 12 October 2021.*

#### **1.7 Summary Of The Proposed Transaction**

*KAB through KABEH has proposed to acquire 300.000 ordinary shares representing 100% equity interest of IME from Sarawak Cable Berhad (“SCB”) and other minority shareholders for MYR10.000.*

*In addition from the sale share consideration price, KABEH will facilitate the settlement of debts, liabilities and shareholder’s advances of IME capped at MYR74.990.000.*

*Transaction value of MYR75.000.000 is the total sum of the sale shares consideration and settlement of debt.*

*SCB will also be entitled to an earned out profit of MYR3.000.000 if IME as the owner and operator of the mini hydroelectric power plant located in Sumatera Utara, Indonesia is able to achieve a net export energy of 61.13 GWh within 1 year from the date on which the conditions precedent of the share purchase agreement are fulfilled (“target production”).*

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KIPP No: 2.09.0018

Perubahan susunan pemegang saham IME setelah akuisisi adalah sebagai berikut:

*The change in shareholders of IME after the acquisition is illustrated below:*

Nama Pemegang Saham	Persentase Kepemilikan / Percentage of Ownership		Name Shareholder
	Before	After	
KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.		100,00%	KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.
Sarawak Cable Berhard	78,33%		Sarawak Cable Berhard
Tn. Ir. Tiopan Hasudungan Marpaung	20,67%		Mr. Ir. Tiopan Hasudungan Marpaung
Tn. Parullian Marpaung, S.E.	0,50%		Mr. Parullian Marpaung, S.E.
Tn. Subari	0,50%		Mr. Subari
<b>Jumlah</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>Total</b>

**1.8 Maksud Dan Tujuan Penilaian**

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk memberikan Pendapat Kewajaran (*Fairness Opinion*) atas Rencana Transaksi.

Laporan ini ditujukan untuk kepentingan Bursa Malaysia namun tidak ditujukan untuk kepentingan Pasar Modal atau Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal Republik Indonesia maupun tujuan lain selain yang telah disebutkan dalam laporan ini.

**1.9 Benturan Kepentingan Rencana Transaksi**

Berdasarkan penjelasan dari manajemen, tidak ada direksi dan/atau pemegang saham mayoritas dan/atau orang-orang yang memiliki koneksi dengannya yang memiliki kepentingan, baik langsung maupun tidak langsung, terhadap Rencana Transaksi.

**1.10 Tanggal Penilaian**

- Tanggal penilaian adalah per 31 Desember 2021
- Tanggal laporan adalah 20 Maret 2023

**1.8 Purpose And Objective Of Valuation**

*This valuation is intended to provide the Fairness Opinion of Proposed Transaction.*

*This report is intended for Bursa Malaysia but this report is not intended for Capital Market and/or The Capital Market Financial Services Authority in Indonesia, nor for any other purposes than those mentioned in this report.*

**1.8 Conflict Of Interest Over Proposed Transaction**

*Based on management’s explanation, none of the directors and/or major shareholders and/or persons connected with them have any interest, direct or indirect, in the Proposed Transaction.*

**1.10 Valuation Date**

- Valuation date is as of 31 December 2021
- Report date is 20 March 2023



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

#### **I.11 Tingkat Kedalaman Investigasi**

Dalam melaksanakan penilaian ini kami telah melakukan investigasi untuk mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan manajemen serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Dalam proses penilaian ini kami melakukan wawancara dengan:

- Kelly Hoon sebagai perwakilan dari KAB.
- Jonathan Wu sebagai perwakilan dari KAB.
- Jessie Lai sebagai perwakilan dari KAB.

Selain itu kami juga telah melakukan inspeksi atas pembangkit yang dimiliki IME yaitu PLTMH Lae Kombih 3 pada tanggal 7 Juli 2022.

#### **I.12 Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan**

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli bersyarat atas Rencana Transaksi.
2. Pengumuman atas Rencana Transaksi.
3. Laporan penilaian dengan No. 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/III/2023 tanggal 20 Maret 2023 yang dilakukan oleh KJPP NDR.
4. Laporan keuangan auditan KAB per 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Kreston John & Gan dengan opini bahwa laporan keuangan telah disajikan wajar dalam semua hal yang material.

#### **I.11 Depth Of Investigation**

*To carried out this valuation we have conduct an investigation to collect data by interviews with the management, as well as reviews, calculations and analysis of data and information obtained from the management and from other relevant and reliable sources. On this valuation process we have conduct an interview with:*

- *Kelly Hoon as a representative from KAB.*
- *Jonathan Wu as a representative from KAB.*
- *Jessie Lai as a representative from KAB.*

*We also have done a site visit to the power plant owned by IME that is PLTMH Lae Kombih 3 on 7 July 2022.*

#### **I.12 The Nature And Source Of Reliable Information**

*To prepare this report, we use data and information obtained from the management and from other relevant and reliable sources. Data and information used as follows:*

1. *Conditional Share Purchase Agreement of Proposed Transaction.*
2. *Announcement of Proposed Transaction.*
3. *Valuation report No. 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/III/2023 dated 20 March 2023 which performed by KJPP NDR.*
4. *Audited financial statements of KAB for the financial years ending 31 December 2017 until 31 December 2021 which have been audited by Accounting Firm Kreston John & Gan with the opinion that those financial statements have been presented fairly in all material respects.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

5. Laporan keuangan auditan IME per 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan, Malonda, Mustika & Rekan dengan opini bahwa laporan keuangan telah disajikan wajar dalam semua hal yang material.
  6. Proyeksi keuangan IME termasuk proyeksi laba rugi.
  7. Proforma posisi keuangan KAB sebelum dan sesudah Rencana Transaksi.
  8. Data dan informasi mengenai analisis ekonomi yang diperoleh dari *Economic Intelligence Unit (EIU)*, Bank Indonesia, serta sumber lainnya yang dipublikasikan secara umum.
  9. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik, maupun dari hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.
  10. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan data dan informasi, asumsi, rencana dan latar belakang yang berkaitan dengan penilaian.
5. *Audited financial statements of IME for the financial years ended 31 December 2017 until 31 December 2021 which have been audited by Accounting Firm Johan, Malonda, Mustika & Co with the opinion that those financial statements have been presented fairly in all material respects.*
  6. *IME's financial projections including profit and loss projections.*
  7. *Proforma financial position of KAB before the Proposed Transaction and after Proposed Transaction.*
  8. *Data and information regarding economic analysis obtained from Economic Intelligence Unit (EIU), Bank Indonesia, and other publicly published sources.*
  9. *Various sources of information, both from printed and electronic media, as well as from other analytical results that we consider to be relevant.*
  10. *Interviews with the management regarding the data and information, assumptions, plans and background relating to the valuation.*

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diperoleh telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

*We assume that the data and information obtained have been fully and honestly disclosed, reliable and accountable.*

#### **I.13 Asumsi**

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Kami mengasumsikan bahwa KAB merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya dimasa mendatang dan dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten (*going concern*).
2. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik.

#### **I.13 Assumptions**

*This valuation is dependent on these following matters:*

1. *We assume that KAB is a company with sustainable business in the future and are managed by professional and competent management (going concern).*
2. *All statements and data contained in this report is relevant, reliable and accountable in accordance with generally accepted valuation procedures and delivered in good faith.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

3. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
4. Kami telah menelaah informasi atas status hukum subjek penilaian dari pemberi tugas.
5. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum dimana perusahaan melakukan bisnisnya.
6. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan pengurus perusahaan.
7. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana perusahaan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan.
8. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
9. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh perusahaan.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara dimana perusahaan menjalankan bisnisnya.
12. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.

**I.14 Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi**

Laporan ini dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian dan hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud di dalam laporan ini. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP NDR.

3. *All data obtained in this valuation is relevant, reliable and accountable.*
4. *We have reviewed information on the legal status of the valuation subject from the client.*
5. *There is no material and significant changes to the political, economy and legal environment in where the company's does its business.*
6. *There is no material and significant changes to the company's management structure.*
7. *There is no material and significant changes to the regulations and laws where the company does its business that may affects its revenue.*
8. *There is no material and significant changes to work force and other significant costs.*
9. *There is no material and significant disruptions to industrial relations or labor associations.*
10. *There is no material and significant changes to accounting policies used by the company.*
11. *There is no material and significant changes to industrial technology and market competition where the company does its business.*
12. *We are responsible for this report and conclusion of final value.*

**I.14 Requirements For Approval For Publication**

*This report and/or the references that accompany it are carried out in accordance with the purpose and objective of Valuation and are only intended for the client and report user as stated in this report. Usage and/or quotation for any other purposes beyond those stated in this report must be subject to written permission from KJPP NDR.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

**I.15 Standar Penilaian**

Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.

**I.16 Metode Analisis Penyusunan Pendapat Kewajaran**

Dalam melakukan penilaian atas kewajaran Rencana Transaksi, analisis yang kami lakukan adalah sebagai berikut:

- Analisis transaksi.
- Analisis kualitatif.
- Analisis kuantitatif.
- Analisis atas kewajaran nilai transaksi.
  
- Analisis atas faktor lain yang relevan.

**I.17 Identitas Dan Posisi Pihak yang Diwawancarai**

Dalam proses penilaian ini kami telah melakukan wawancara dengan:

- Kelly Hoon sebagai perwakilan dari KAB.
- Jonathan Wu sebagai perwakilan dari KAB.
- Jessie Lai sebagai perwakilan dari KAB.

Dari proses wawancara ini, kami memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan proses penilaian.

**I.18 Kejadian-kejadian Penting Setelah Tanggal Penilaian (Subsequent Events)**

Dalam penilaian ini, telah terjadi pandemi COVID-19 yang berpengaruh terhadap sektor ekonomi dan keuangan Indonesia maupun internasional namun kondisi ini tidak berpengaruh terhadap hasil penilaian.

**I.15 Valuation Standard**

*We have carried out the valuation and prepared this report in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*

**I.16 Fairness Opinion Analysis Method**

*To provide the fairness opinion of Proposed Transaction, the analysis that we conducted were as follows:*

- Transaction analysis.
- Qualitative analysis.
- Quantitative analysis.
- Analysis on the fairness of transaction value.
- Analysis of other relevant factors.

**I.17 Identity And Job Title Of Interviewee**

*In this valuation process we have carried out interviews with:*

- Kelly Hoon as a representative from KAB.
- Jonathan Wu as a representative from KAB.
- Jessie Lai as a representative from KAB.

*From this interview process, we obtained data and information related to valuation process.*

**I.18 Significant Events After Valuation Date (Subsequent Events)**

*In this valuation, there has been a COVID-19 pandemic which has affected the Indonesian and international economic and financial sectors, but this condition has no effect on the assessment results.*

## APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No.: 2.09.0018

### II. ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN

#### II.1 Analisis Transaksi

##### II.1.1 Pihak-pihak Yang Bertransaksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:

- KAB melalui KABEH sebagai pihak pembeli.
- SCB dan pemegang saham minoritas lainnya sebagai pihak penjual, dimana pemegang saham minoritas telah setuju untuk menunjuk SCB sebagai wakilnya yang sah.

##### II.1.2 Susunan Pemegang Saham Dan Susunan Manajemen Pihak Yang Bertransaksi

Kejuruteraan Asastera Berhad

Jumlah saham beredar KAB adalah 1.775.227.194 lembar saham. Susunan pemegang saham substansial KAB per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham / Number of Shares				Name Shareholder
	Langsung / Direct	%	Tdk Langsung / Indirect	%	
Dato' Lai Keng Onn	592.670.600	29,46%	85.050.000	4,73%	Dato' Lai Keng Onn
GAT Success (M) Sdn. Bhd.	111.540.000	6,20%	0	0,00%	GAT Success (M) Sdn. Bhd.
Everest Pavilion Sdn. Bhd.	0	0,00%	111.540.000	6,20%	Everest Pavilion Sdn. Bhd.
CherryAnne Tong Chun Ling	0	0,00%	111.540.000	6,20%	Cherry Anne Tong Chun Ling
Kington Tong Kum Loong	221.113.766	12,30%	6.458.003	0,36%	Kington Tong Kum Loong

Susunan manajemen KAB per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

##### Direksi

Ketua Eksekutif	Independen Non-	Datuk Dr Ong Peng Su
Direktur Utama		Dato' Lai Keng Onn
Direktur Eksekutif		Choong Gaik Seng
Direktur Eksekutif		Datin Alicia Chan Pey Kheng
Direktur Eksekutif		Goh Kok Bon
Direktur Eksekutif	Independen Non-	Lu Chee Long
Direktur Eksekutif	Independen Non-	Tong Siut Moi

### II. FAIRNESS OPINION ANALYSIS

#### II.1 Transaction Analysis

##### II.1.1 The Identity Of Transaction Parties

The parties that are involved in the Proposed Transaction are as follows:

- KAB through KABEH as a buyer.
- SCB and other minority shareholders as the sellers, whereby the minority shareholders have agreed to designate SCB to act as their authorised representative.

##### II.1.2 The Shareholders And Management Structure Of Transaction Parties

Kejuruteraan Asastera Berhad

Number of issued shares of KAB is 1.775.227.194 shares. Substantial shareholders of KAB as of 31 December 2021 are as follows:

Management structure of KAB as of 31 December 2021 is as follows:

##### Directors

Independent	Non-Executive	Chairman
		Managing Director
		Executive Director
		Executive Director
		Executive Director
Independent	Non-Executive	Director
Independent	Non-Executive	Director



**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

**KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.**  
 KABEH adalah perusahaan yang 100% sahamnya dimiliki oleh KAB.

**KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.**  
 KABEH is a company which is wholly-owned by KAB.

Susunan manajemen KABEH per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Management structure of KABEH as of 31 December 2021 is as follows:

**Direksi**

Direktur Jonathan Wu Jo-Han  
 Direktur Dato’ Lai Keng Onn

**Directors**

Director  
 Director

**Sarawak Cable Berhad**

Jumlah saham beredar SCB adalah 398.985.000 lembar saham. Susunan pemegang saham substansial SCB per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

**Sarawak Cable Berhad**

Number of issued shares of SCB is 398.985.000 shares. Substantial shareholders of SCB as of 31 December 2021 are as follows:

Nama Pemegang Saham	Jumlah Saham / Number of Shares				Name Shareholder
	Langsung / Direct	%	Tdk Langsung / Indirect	%	
Dato Sri Mahmud Abu Bekir Taib	58.264.896	14,60%	26.082.000	6,54%	Dato Sri Mahmud Abu Bekir Taib
Sarawak Energy Berhad	52.397.996	13,13%	0	0,00%	Sarawak Energy Berhad
HNG Capital Sdn Bhd	31.356.900	7,86%	0	0,00%	HNG Capital Sdn Bhd
Central Paragon Sdn Bhd	26.082.000	6,54%	0	0,00%	Central Paragon Sdn Bhd
Yek Siew Liong	5.855.000	1,47%	31.682.000	7,94%	Yek Siew Liong
UF Jaya Sdn Bhd	5.600.000	1,40%	26.082.000	6,54%	UF Jaya Sdn Bhd
Tan Sri Dato’ Seri H’ng Bok San	237.240	0,06%	36.448.400	9,14%	Tan Sri Dato’ Seri H’ng Bok San
Dato’ H’ng Chun Hsiang	2.620.750	0,66%	31.356.900	7,86%	Dato’ H’ng Chun Hsiang
Datin H’ng Hsieh Ling	2.470.750	0,62%	31.356.900	7,86%	Datin H’ng Hsieh Ling
Sarawak State Financial Secretary	0	0,00%	52.397.996	13,13%	Sarawak State Financial Secretary
Delegatam Sdn Bhd	0	0,00%	52.397.996	13,13%	Delegatam Sdn Bhd
Baodi Development Sdn Bhd	0	0,00%	31.682.000	7,94%	Baodi Development Sdn Bhd
Yek Min Ek Sdn Bhd	0	0,00%	31.682.000	7,94%	Yek Min Ek Sdn Bhd
Petra Transit Sdn Bhd	63.410.000	15,89%	0	0,00%	Petra Transit Sdn Bhd

Susunan manajemen SCB per 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Management structure of SCB as of 31 December 2021 is as follows:

**Direksi**

Ketua Independen Non-Eksekutif Dato Sri Mahmud Abu Bekir Taib  
 Wakil Ketua Non-Independen Non-Eksekutif Dato Sri Fong Joo Chung  
 Direktur Utama Dato’ Ahmad Redza bin Abdullah  
 Direktur Non-Independen Non-Eksekutif Tan Sri Dato’ Seri H’ng Bok San  
 Direktur Non-Independen Non-Eksekutif Yek Siew Long  
 Direktur Independen Non-Eksekutif Datuk Kevin How Kow

**Directors**

Independent Non-Executive Chairman  
 Non-Independent Non-Executive Deputy Chairman  
 Group Managing Director  
 Non-Independent Non-Executive Director  
 Non-Independent Non-Executive Director  
 Independent Non-Executive Director



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Direktur Independen Non- Eksekutif	Erman bin Radin	<i>Independent Director</i>	<i>Non-Executive</i>
Direktur Independen Non- Eksekutif	Datuk Rozimi bin Remeli	<i>Independent Director</i>	<i>Non-Executive</i>
Direktur Independen Non- Eksekutif	Redzuan bin Rauf	<i>Independent Director</i>	<i>Non-Executive</i>
Direktur Alternatif untuk Tan Sri Dato’ Seri H’ng Bok San	Goh Jen-Ni	<i>Alternate Director to Tan Sri Dato’ Seri H’ng Bok San</i>	

**II.1.3 Hubungan Antara Pihak-pihak Yang Bertransaksi**

Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi KAB, KABEH dan SCB, serta informasi yang diperoleh dari manajemen KAB, maka tidak terdapat hubungan afiliasi diantara pihak-pihak yang bertransaksi.

**II.1.4 Perjanjian Dan Persyaratan Rencana Transaksi**

KAB melalui KABEH berencana untuk mengakuisisi 300.000 lembar saham yang mewakili 100% kepemilikan atas IME yang dimiliki oleh Sarawak Cable Berhad (“SCB”) dan pemegang saham minoritas lainnya sebesar MYR10.000.

KABEH juga akan mengambil Tindakan untuk metunasi jumlah utang yang dimiliki IME yang secara agregat mencapai MYR74.990.000. Utang yang dimiliki IME yang terdiri atas:

- Fasilitas pinjaman dalam jumlah Dolar Amerika Serikat (“USD”) sesuai dengan pernyataan penebusan yang akan diperoleh IME dari Bank of China Malaysia Berhad (“BOC”) sesuai dengan perjanjian fasilitas yang dibuat antara BOC dan IME tanggal 19 Januari 2016 sebagaimana telah diubah dengan perjanjian restrukturisasi tanggal 30 November 2020, sebagaimana diverifikasi dalam akun-akun yang diaudit IME untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan dikonfirmasi oleh BOC.

**II.1.3 Relation Between Transaction Parties**

*Based on the analysis on the corporate documents of KAB, KABEH and SCB, also from the information obtained from the management of KAB, there is no affiliate relationship between the transaction parties.*

**II.1.4 Agreement And Terms & Condition Of Proposed Transaction**

*KAB through KABEH has proposed to acquire 300.000 ordinary shares representing 100% equity interest of IME from Sarawak Cable Berhad (“SCB”) and other minority shareholders for MYR10.000.*

*KABEH has also undertaken to cause the settlement of the IME’s debt amounting to an aggregate of up to MYR74,990,000. The IME’s debt comprises the following:*

- *The current outstanding loan facility in the sum of United States Dollars (“USD”) as per redemption statement to be obtained by IME from the Bank of China Malaysia Berhad (“BOC”) pursuant to a facilities agreement entered into between BOC and IME dated 19 January 2016 as amended by a restructuring agreement dated 30 November 2020, as verified in the audited accounts of IME for the financial year ended 31 December 2021 and confirmed by BOC.*

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No. 2.09.0018

- Jumlah yang sama dengan utang usaha dan biaya yang masih harus dibayar (termasuk yang terutang kepada pihak berelasi dan kewajiban pajak) dan kewajiban IME lainnya yang akan tercermin sebagai kewajiban pada neraca IME yang disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi (termasuk konsisten penerapan kebijakan sehubungan dengan pencadangan, klasifikasi antara kewajiban jangka pendek dan jangka 29 anjang dan estimasi manajemen), sebagaimana diverifikasi dalam akun-akun yang diaudit dan akun-akun pada penyelesaian, kecuali pinjaman BOC dan uang muka pemegang saham.
  - Jumlah uang yang diajukan dan/atau dipinjamkan oleh SCB dan pemilik minoritas lainnya ke IME, sebagaimana diverifikasi dalam akun yang diaudit.
- *The amount equal to the accounts payable and accrued expenses (including those due to related parties and liabilities for taxes) and other liabilities of IME that would be reflected as liabilities on a balance sheet of IME prepared in accordance with the accounting policies (including consistent application of policies in respect of provisioning, classification between short-term and long-term liabilities and management estimation), as verified in the audited accounts and the completion accounts, save and except the BOC loan and the shareholders' advances.*
  - *The amount of monies advanced and/or loaned by the SCB and other minority shareholders to IME, as verified in the audited accounts.*

Berdasarkan informasi di atas dan menggunakan nilai tukar pada tanggal 22 Juli 2022 maka nilai transaksi atas Rencana Transaksi adalah sebesar MYR75.000.000 dengan detail perhitungan sebagai berikut:

*Based on the above explanation and by using the exchange rate as of 22 July 2022, the transaction value of the Proposed Transaction is MYR75.000.000 with the breakdown is as follows:*

No.	Transaction Value	MYR
(a)	<b>Sale Shares Consideration</b>	
(i)	To SCB (78.3%)	7,833
(ii)	To Minority Shareholders (21.7%)	2,167
		<b>10,000</b>
(b)	<b>Settlement of Debt Sum</b>	
(i)	BOC Loan	27,894,288
(ii)	Total Liabilities	4,686,339
(iii)	Shareholders' Advances	42,409,373
		<b>74,990,000</b>
	<b>Total (a) + (b)</b>	<b>75,000,000</b>



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KIPP No: 2.09.0018

KAB melalui KABEH juga akan membayar sejumlah MYR3.000.000 kepada SCB apabila IME sebagai pemilik dan operator pembangkit listrik tenaga mini hidro yang bertokasi di Sumatera Utara, Indonesia mampu mencapai energi ekspor bersih sebesar 61,13 GWh dalam waktu 1 tahun sejak tanggal pemenuhan ketentuan dalam perjanjian jual belinya. (“target produksi”). Dalam hal IME tidak dapat mencapai target produksi, keuntungan yang diperoleh secara otomatis diabaikan.

#### II.1.5 Manfaat Dan Risiko Rencana Transaksi

Manfaat Rencana Transaksi:

- Rencana Transaksi diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.
- KAB grup diharapkan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan berulang yang stabil dari pembangkit listrik mini hydro milik IME berdasarkan PPA dengan PLN.

Risiko Rencana Transaksi:

- **Risiko penyelesaian**  
Penyelesaian Rencana Transaksi bergantung pada pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan berdasarkan SPA. Tidak ada jaminan bahwa Rencana Transaksi dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang diizinkan berdasarkan SPA. Dalam hal kondisi preseden tidak diperoleh dalam jangka waktu yang ditentukan, SPA dapat dihentikan dan Rencana Transaksi tidak akan dilanjutkan.

Namun demikian, pemangku kepentingan dari Rencana Transaksi ini akan berusaha untuk memenuhi semua kewajibannya dan secara proaktif terlibat dengan pihak ketiga untuk mendapatkan semua dokumen yang diperlukan untuk penyelesaian

*KAB through KABEH also have to pay MYR3.000.000 to SCB if IME as the owner and operator of a mini hydroelectric power plant located in Sumatera Utara, Indonesia is able to achieve a net export energy of 61.13 GWh within 1 year from from the date on which the conditions precedent of the sales purchase agreement are fulfilled (“target production”). In the event IME is unable to achieve the target production, the earned out profit shall be automatically waived.*

#### II.1.5 Benefits And Risks Of Proposed Transaction

*Benefits of Proposed Transaction:*

- *Proposed Transaction is intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*
- *KAB group is expected to benefit from a stable stream of recurring income from IME’s mini hydro power plant via PPA with PLN.*

*Risks of Proposed Transaction:*

- **Non-completion risk**  
*The completion of the Proposed Transaction is conditional upon the fulfilment of the conditions precedent under the SPA. There is no assurance that the Proposed Transaction can be completed within the time period permitted under the SPA. In the event that the conditions precedent is not obtained within the stipulated time period, the SPA may be terminated and the Proposed Transaction will not proceed.*

*Nevertheless, the stakeholders of this Proposed Transaction shall endeavour to fulfil all their obligations and proactively engage with third parties to obtain all the necessary documents required for the completion of the Proposed*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Rencana Transaksi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam SPA. Namun, jika ada penundaan di luar jangka waktu yang disepakati, KAB dan KABEH akan berusaha untuk bernegosiasi dengan SCB dan pemilik minoritas lainnya untuk saling memperpanjang jangka waktu sebelum berakhir.

- **Risiko Politik, Ekonomi dan Peraturan**

Setelah Rencana Transaksi selesai, grup KAB, melalui IME, akan rentan terhadap perubahan kondisi politik, ekonomi, dan peraturan di Indonesia tempat IME beroperasi. Oleh karena itu, perubahan kondisi politik, ekonomi, dan peraturan di Indonesia dapat berdampak buruk keuangan atau prospek KAB group. Ini mungkin termasuk, antara lain, risiko perang, pengambilalihan, nasionalisasi, perubahan kondisi ekonomi, bisnis atau kredit secara umum, perkembangan politik atau sosial dan perubahan kebijakan pemerintah seperti perubahan suku bunga, tingkat inflasi, perpajakan dan kontrol nilai tukar mata uang.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, KAB akan terus memantau kondisi politik, ekonomi, dan peraturan di Indonesia agar dapat merespon dan beradaptasi dengan setiap perubahan yang terjadi di masa yang akan datang.

- **Risiko perubahan kebijakan atas investasi asing dan repatriasi keuangan/dividen di Indonesia**  
Setelah Rencana Transaksi selesai, KAB group, melalui IME, akan tunduk pada kebijakan penanaman modal asing dan repatriasi keuntungan/dividen berdasarkan hukum Indonesia. Berdasarkan Undang-undang Indonesia, tidak ada

*Transaction within the timeframe stipulated in the SPA. However, should there be any delay beyond the agreed timeframe, KAB and KABEH shall endeavour to negotiate with the SCB and other minority shareholders to mutually extend the timeframe prior to its expiry.*

- **Political, Economic and Regulatory Risk**

*Upon completion of the Proposed Transaction, the KAB group, via IME, will be subject to changes in the political, economic and regulatory conditions of Indonesia where IME operate in. Therefore, changes in the political, economic and regulatory conditions in Indonesia could adversely affect the financial or prospects of the KAB group. These may include, amongst others, risks of war, expropriation, nationalisation, changes in general economic, business or credit conditions, political or social development and changes in government policy such as changes in interest rates, inflation rate, taxation and currency exchange controls.*

*In respect of the above, KAB shall continuously monitor the political, economic and regulatory conditions in Indonesia so as to respond and adapt to any changes accordingly as and when they arise in the future.*

- **Risk of changes in Indonesia's policies on foreign investment and repatriation of profits/dividends**  
*Upon completion of the Proposed Transaction, the KAB group, via IME, will be subject to the policies on foreign investment and repatriation of profits / dividends under the laws of Indonesia. Under the laws of Indonesia, there is no restriction*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

pembatasan terhadap penanaman modal asing di industri tempat IME beroperasi, dan tidak ada pembatasan yang dikenakan pada repatriasi laba, dividen, dan simpanan modal untuk pembayaran pajak yang berlaku.

Meskipun demikian, tidak ada jaminan bahwa setiap perubahan kebijakan Indonesia tentang penanaman modal asing dan repatriasi keuntungan/dividen di masa mendatang tidak akan berdampak material terhadap KAB group. Untuk memitigasi risiko tersebut di atas, KAB group akan mengadopsi pendekatan proaktif dalam mengikuti kebijakan yang relevan di Indonesia tentang investasi asing dan repatriasi keuntungan / dividen terkait dengan IME.

- **Risiko mata uang**

Mata uang pelaporan KAB group adalah dalam MYR sedangkan mata uang pelaporan IME adalah Indonesia Rupiah (“IDR”). Untuk tujuan pelaporan, setiap perubahan yang merugikan dalam IDR dapat mengakibatkan perbedaan penjabaran mata uang asing. Tidak ada jaminan yang dapat diberikan bahwa fluktuasi nilai tukar yang signifikan di masa depan atau perubahan dalam peraturan pengendalian valuta asing tidak akan berdampak material yang merugikan pada hasil operasi dan kondisi keuangan KAB group.

Manajemen KAB akan terus memantau eksposur mata uang asing KAB group dan akan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk meminimalkan eksposur nilai tukar bila dianggap tepat, misalnya menerapkan kebijakan lindung nilai.

*against foreign investment in the industries where IME operate in, and there are no restrictions imposed on the repatriation of profits, dividends and capital save for payment of applicable taxes.*

*Notwithstanding the above, there can be no assurance that any changes to the Indonesia’s policies on foreign investment and repatriation of profits / dividends in the future will not have a material effect on the KAB group. In order to mitigate the abovementioned risk, the KAB group will adopt a proactive approach in keeping abreast of the relevant policies in Indonesia on foreign investment and repatriation of profits / dividends in relation to IME.*

- **Foreign currency risk**

*The reporting currency of the KAB group is in MYR whilst the reporting currency of IME is in Indonesia Rupiah (“IDR”). For reporting purposes, any adverse changes in IDR may result in foreign currency translation differences. No assurance can be given that any future significant exchange rate fluctuations or changes in foreign exchange control regulations will not have a material adverse impact on the KAB group’s operating results and financial conditions.*

*The management of KAB will continue to monitor the KAB group’s foreign currency exposures and will take the necessary steps to minimise exchange rate exposures whenever deemed appropriate, for example, implementing a hedging policy.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

## II.2 Analisis Kualitatif

### II.2.1 Riwayat Singkat Dan Sifat Kegiatan Usaha Pihak-pihak Yang Bertransaksi

**Kejuruteraan Asastera Berhad**  
KAB adalah perusahaan teknik listrik dan mesin yang berbasis di Malaysia yang didirikan pada tahun 1997. KAB terdaftar di bawah Dewan Pengembangan Industri Konstruksi (CIDB) dengan *Grade 7* dan Suruhanjaya Tenaga dengan *Class A*.

Bisnis inti KAB mencakup semua aspek layanan elektrikal, mekanikal dan teknik terkait untuk bangunan komersial dan residensial.

#### **KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.**

KABEH adalah perusahaan yang berdiri di Malaysia pada tanggal 9 April 2021. KABEH bergerak di bidang usaha investasi. KABEH merupakan anak perusahaan yang 100% sahamnya dimiliki oleh KAB.

#### **Serawak Cable Berhad**

SCB didirikan di Malaysia di bawah *Companies Act, 1965* sebagai perusahaan terbatas publik dengan nama UCS Holdings Berhad. SCB terdaftar di Pasar Utama Bursa Malaysia Securities Berhad.

SCB terutama terlibat dalam penjualan kabel dan kawat, produk galvanis dan struktur baja dan kegiatan terkait konstruksi.

### II.2.2 Analisis Industri Dan Bisnis

#### **Kineja Ekonomi Indonesia**

Pemulihan ekonomi global diprakirakan berlanjut di tengah kenaikan kasus Covid-19 varian Omicron, tekanan inflasi yang tinggi, dan percepatan normalisasi kebijakan moneter di beberapa bank sentral. Pemulihan tersebut diprakirakan akan berlangsung lebih seimbang, tidak hanya bertumpu pada Amerika Serikat (AS) dan Tiongkok, namun juga disertai dengan perbaikan ekonomi Eropa, Jepang, dan

## II.2 Qualitative Analysis

### II.2.1 Backgrounds And Business Fields Of Transaction Parties

**Kejuruteraan Asastera Berhad**  
KAB is a Malaysia-based electrical and mechanical engineering company established in 1997. KAB is registered under the Construction Industry Development Board (CIDB) with a *Grade 7* and Suruhanjaya Tenaga with a *Class A*.

KAB's core business covers all aspects of electrical, mechanical and associated engineering services for both commercial and residential buildings.

#### **KAB Energy Holdings Sdn. Bhd.**

KABEH was incorporated in Malaysia on 9 April 2021. KABEH is engaged in investment holding business. KABEH is a subsidiary which 100% of its shares is owned by KAB.

#### **Serawak Cable Berhad**

SCB was incorporated in Malaysia under the *Companies Act, 1965* as a public limited company under the name of UCS Holdings Berhad. SCB is listed on the Main Market of Bursa Malaysia Securities Berhad.

SCB is principally involved in the sales of cable and wire, galvanised products and steel structures and construction related activities.

### II.2.2 Industry And Business Analysis

#### **Indonesia's Economic Performance**

The global economic recovery is projected to persist despite the recent surge of Omicron cases, intense inflationary pressures and faster normalisation of monetary policy by several central banks. A more synchronous recovery is expected, not only in the United States and China yet also in Europe, Japan and India. Ongoing economic improvements were recently confirmed by several strong



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

India. Perbaikan yang terus berlangsung dikonfirmasi oleh kinerja sejumlah indikator pada Desember 2021 antara lain *Purchasing Managers' Index* (PMI), keyakinan konsumen, dan penjualan ritel yang tetap kuat. Dengan perkembangan tersebut, Bank Indonesia memprakirakan pertumbuhan ekonomi global tetap berlanjut hingga mencapai 4,4% pada 2022. Volume perdagangan dan harga komoditas dunia masih meningkat, sehingga menopang prospek ekspor negara berkembang. Ketidakpastian pasar keuangan global masih berlanjut sejalan dengan percepatan kebijakan normalisasi the Fed sebagai respons tekanan inflasi di AS yang meningkat sejalan dengan gangguan rantai pasok dan kenaikan permintaan, serta tingginya penyebaran Covid-19 varian Omicron. Hal tersebut mengakibatkan terbatasnya aliran modal dan tekanan nilai tukar negara berkembang, termasuk Indonesia

Perekonomian domestik diprakirakan tumbuh lebih tinggi pada 2022. Perkembangan indikator ekonomi pada Desember 2021 mengindikasikan akselerasi proses pemulihan, antara lain mobilitas masyarakat, penjualan eceran, dan keyakinan konsumen. Secara keseluruhan, pertumbuhan ekonomi 2021 diprakirakan tetap berada dalam kisaran 3,2-4,0%. Pertumbuhan ekonomi diprakirakan meningkat ke kisaran 4,7-5,5% pada 2022, sejalan dengan akselerasi konsumsi swasta dan investasi, di tengah tetap terjaganya belanja fiskal Pemerintah dan ekspor, meski risiko kenaikan kasus Covid-19 perlu terus diwaspadai. Prakiraan tersebut didukung oleh mobilitas yang terus meningkat sejalan dengan akselerasi vaksinasi, pembukaan ekonomi yang semakin luas, dan stimulus kebijakan yang berlanjut. Kinerja lapangan usaha (LU) Utama, seperti industri pengolahan, perdagangan, konstruksi,

*indicators released in December 2021, including the Purchasing Managers Index (PMI), consumer confidence and retail sales. Bank Indonesia projects global economic growth, therefore, at 4.4% in 2022. World trade volume and international commodity prices continue to rise, thus propping up the export outlook in developing economies. Global financial market uncertainty persists in response to the Fed's recent announcement to accelerate policy normalisation given the build-up of inflationary pressures in the United States caused by supply chain disruptions and growing demand, coupled with rapid transmission of the Omicron variant of Covid-19. Such conditions have impeded capital flows and intensified currency pressures in developing economies, including Indonesia.*

*Domestic economic growth is forecast to accelerate in 2022. The latest economic indicators released in December 2021 point to a faster recovery process, including public mobility, retail sales and consumer confidence indicators. Overall, the national economy is projected to grow in the 3.2-4.0% range in 2021, before accelerating to 4.7-5.5% in 2022 on the back of stronger private consumption and investment as the Government maintains an expansive fiscal posture and export performance remains solid, despite the ever-present risk of increasing Covid-19 cases that continues to demand vigilance. The growth projections are supported by increasing public mobility given the faster vaccination program rollout, broader reopening of economic sectors and ongoing policy stimuli. The major economic sectors, namely the manufacturing industry, trade, construction and agriculture, continue*





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

dan pertanian tumbuh meningkat. Secara spasial, perbaikan ekonomi diperkirakan terjadi di seluruh wilayah terutama Jawa, Sumatera, Kalimantan, dan Balinusra seiring dengan tetap kuatnya kinerja ekspor, perbaikan permintaan domestik, dan kinerja LU Utama.

Inflasi 2021 tetap rendah dan mendukung stabilitas perekonomian. Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) 2021 tercatat sebesar 1,87% (yoy) dan berada di bawah kisaran sasaran 3,0%±1%, meski meningkat dibandingkan dengan inflasi IHK 2020 sebesar 1,68% (yoy). Perkembangan tersebut dipengaruhi oleh permintaan domestik yang belum kuat sebagai dampak pandemi Covid-19, nilai tukar yang stabil dan ekspektasi inflasi yang terjaga, ketersediaan pasokan dan kelancaran distribusi bahan pangan, serta sinergi kebijakan Bank Indonesia dan Pemerintah untuk menjaga stabilitas harga. Ke depan, inflasi pada tahun 2022 diperkirakan terkendali dalam sasaran 3,0%±1% sejalan dengan masih memadainya penawaran agregat dalam memenuhi kenaikan permintaan agregat, tetap terkendalinya ekspektasi inflasi dan stabilitas nilai tukar Rupiah, serta respons kebijakan yang ditempuh Bank Indonesia dan Pemerintah.

Berikut merupakan estimasi tingkat pertumbuhan domestik bruto (PDB) dan tingkat inflasi berdasarkan EIU per 4 Januari 2022.

	2022	2023	2024	2025	2026	
PDB	5,3%	5,0%	5,1%	5,8%	5,6%	GDP
Tingkat Inflasi (av.)	3,5%	2,8%	2,6%	3,2%	3,0%	Inflation Rate (av.)

Sumber / Source : EIU 4 January 2022

#### Prospek Industri

Target terdekat yang hendak diraih oleh PLN dalam rangka Transisi Menuju *Net Zero Emissions* adalah mencapai bauran energi dari EBT sebesar 23% pada tahun 2025. Dan dalam upaya untuk mencapai

to gain momentum. Spatially, economic improvements are expected in all regions of the archipelago, particularly Java, Sumatera, Kalimantan and Balinusra, in line with persistently solid exports, growing domestic demand and the major economic sectors in each region.

Inflation in 2021 was low and contributed to economic stability. In 2021, the Consumer Price Index (CPI) was recorded at 1.87% (yoy), which is below the 3.0%±1% target despite increasing from 1.68% (yoy) in 2020. Inflation in 2021 was influenced by weak domestic demand compressed by the Covid-19 pandemic, stable exchange rates, anchored inflation expectations, adequate supply and orderly distribution of foodstuffs as well as policy synergy between Bank Indonesia and the Government to maintain price stability. Looking ahead, Bank Indonesia projects controlled inflation in 2022 within the 3.0%±1% target corridor in line with sufficient aggregate supply to meet growing aggregate demand, anchored inflation expectations and exchange rate stability, coupled with the optimal policy response instituted by Bank Indonesia and the Government.

The following table shows the estimated gross domestic product (GDP) and inflation rate based on EIU as of 4 January 2022.

#### Industrial Prospect

The closest target aimed by PLN in the Transition to *Net Zero Emissions* is to achieve an NRE energy mix of 23% by 2025. In an effort to achieve the NRE energy mix target, PLN takes strategies



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

target bauran energi tersebut, PLN mengambil strategi diantaranya: mengupayakan keberhasilan COD pembangkit-pembangkit EBT dengan percepatan izin, eksplorasi dan pembebasan lahan, program de-dieselisasi PLTD tersebar menjadi PLTS, pembangunan PLTS dan PLTB, implementasi Program *Co-firing* bio massa, merencanakan penggantian beberapa pembangkit baseload dari PLTU dengan pembangkit EBT, serta merencanakan *retirement* beberapa PLTU mulai tahun 2030.

Proses transformasi yang dilakukan oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN) tidak hanya sekedar menangkap peluang dan mencari solusi untuk menjaga keberlangsungan usaha di tengah tantangan yang semakin berat dan perubahan yang terjadi sangat cepat. PLN sebagai salah satu aset bangsa memiliki peran strategis berkomitmen senantiasa mendukung kebijakan pemerintah *Net Zero Emissions* (NZE) yang ditargetkan tercapai pada tahun 2060. Untuk mewujudkan visi Indonesia yang berkomitmen mencapai netralitas karbon tersebut, pada tahun 2021 PLN memulai Langkah melalui terbitnya Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik (RUPTL) 2021-2030 yang disebut sebagai RUPTL paling *green* yang pernah terbit selama ini.

Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik (RUPTL) 2021 - 2030 menjadi salah satu peta jalan (*roadmap*) untuk mewujudkan transformasi bisnis PLN yakni bertransisi menuju energi bersih. Jika sebelumnya konsep konvensional pengembangan pembangkit listrik mengacu pada 2 (dua) pilar, yaitu *affordability* (*least cost*) dan *security of supply* (keandalan), maka ditambahkan 1 pilar lagi yaitu *acceptability* (*environmental consideration*), sehingga untuk itu PLN terus berupaya menambah instalasi listrik baru yang

*including: pursuing the success of COD for NRE plants with the acceleration of permits, exploration and land acquisition, the de-dieselization program of PLTD spread to PLTS, construction of PLTS and PLTB, implementation of the Biomass Co-firing Program, planning to replace several baseload generators from PLTU with NRE plants, as well as planning the retirement of several PLTUs starting in 2030.*

*The transformation process carried out by the Perusahaan Listrik Negara (PLN) is not only about capturing opportunities and finding solutions to maintain business continuity in the midst of increasingly severe challenges and changes that occur in a rapid stream of events. PLN as one of the nation's assets has a strategic role that is committed to always supporting the government's Net Zero Emissions (NZE) policy which is targeted to be achieved by 2060. To realize Indonesia's vision which is committed to achieving carbon neutrality, in 2021 PLN took steps through the issuance of the Business Plan for Provision of Electric Power (RUPTL) 2021-2030 which is called the greenest RUPTL ever published so far.*

*The Business Plan for Provision of Electric Power (RUPTL) 2021 - 2030 is one of the roadmaps to realize PLN's business transformation, namely the transition to clean energy. If previously the conventional concept of power plant development referred to 2 (two) pillars, namely *affordability* (*least cost*) and *security of supply* (*reliability*), then one more pillar was added, namely *acceptability* (*environmental consideration*), so that for this reason PLN continued to try to add electricity installations, which*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

mengutamakan penggunaan teknologi Energi Baru dan Terbarukan (EBT).

Dalam 10 tahun ke depan direncanakan terjadi penambahan kapasitas pembangkit PLN sebanyak 40,6 GW, dimana komposisi penambahan pembangkit teknologi EBT ditargetkan mencapai 51,6 persen dari jumlah tersebut, jauh lebih tinggi dibandingkan rencana penambahan pembangkit EBT pada RUPTL sebelumnya (RUPTL 2019-2028) yaitu sebanyak 29,6% dari target penambahan kapasitas pembangkit. Eksekusi rencana ini tentu saja akan selalu mempertimbangkan keekonomian proyek agar dapat mengurangi biaya pokok penyediaan listrik, keseimbangan supply demand, dan kesiapan sistem kelistrikan.

Target terdekat dalam rangka Transisi Menuju *Net Zero Emissions* yang hendak diraih oleh PLN adalah mencapai bauran energi dari EBT sebesar 23% pada tahun 2025. Dan dalam upaya untuk mencapai target bauran energi tersebut PLN mengambil strategi di antaranya: mengupayakan keberhasilan COD pembangkit pembangkit EBT dengan percepatan izin, eksplorasi dan pembebasan lahan, program dedieselisasi PLTD tersebar menjadi PLTS, pembangunan PLTS dan PLTB, implementasi Program *Co-firing* bio massa, merencanakan penggantian beberapa pembangkit *baseload* dari PLTU dengan pembangkit EBT, serta merencanakan *retirement* beberapa PLTU mulai tahun 2030.

### II.2.3 Analisis Operasional Dan Prospek Usaha

#### Analisis Operasional

Tahun 2021 merupakan tahun yang sangat menantang bagi KAB karena ketidakpastian operasional yang disebabkan oleh pandemi global *COVID-19* yang belum pernah terjadi sebelumnya. Kegiatan konstruksi dihentikan dan hanya dilanjutkan

*prioritizes the use of New and Renewable Energy (NRE) technology.*

*In the next 10 years, PLN plans to increase PLN's generating capacity of 40.6 GW, where the composition of the addition of NRE technology plants is targeted to reach 51.6 percent of this amount, much higher than the planned addition of NRE plants in the previous RUPTL (RUPTL 2019-2028), which is as much as 29.6% of the target for additional generating capacity. Of course, the execution of this plan will always consider the economics of the project in order to reduce the basic cost of electricity supply, balance supply and demand, and the readiness of electricity system.*

*The closest target aimed by PLN in the Transition to Net Zero Emissions is to achieve an NRE energy mix of 23% by 2025. And in an effort to achieve the energy mix target, PLN takes strategies including: pursuing the success of COD for NRE plants by accelerating permits, exploration and land acquisition, the dedieselization program of PLTD spread to PLTS, PLTS and PLTB construction, implementation of the Biomass Co-firing Program, plans to replace several baseload generators from PLTU with NRE plants, and plans to retire several PLTUs starting in 2030.*

### II.2.3 Operational Analysis And Business Prospect

#### Operational Analysis

*2021 was a very challenging year for KAB due to the operational uncertainty caused by the unprecedented COVID-19 global pandemic. Construction activities were halted and only resumed partially for most of the year in response to sharp rises in COVID-19*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KIPP No: 2.09.0018

sebagian untuk sebagian besar tahun ini sebagai tanggapan atas peningkatan tajam dalam infeksi COVID-19. Dengan pembatasan pergerakan, kegiatan konstruksi berjalan lambat dari Kuartal 1 hingga Kuartal 3, tetapi mengalami pemulihan yang tajam di Kuartal 4 setelah kampanye vaksinasi efektif yang dilakukan oleh Kementerian Kesehatan Malaysia.

Bahkan dengan tantangan seperti itu, KAB menyelesaikan total 15 proyek pada tahun 2021. Per 31 Desember 2021, ada tiga puluh tujuh (37) proyek yang sedang berjalan untuk layanan teknik elektro. Beberapa proyek penting KAB termasuk instalasi, pengujian dan commissioning sistem kelistrikan untuk properti komersial seperti Pavilion Bukit Jalil, Kuala Lumpur, serta untuk pengembangan campuran seperti M-Centura, Gravit8 Phase 2, Sofiya Desa Park City, dan Southlink Bangsar di Kuala Lumpur.

Sedangkan untuk solusi energi berkelanjutan, KAB telah menyelesaikan commissioning of the cogen plant dan sistem tenaga surya di atap. Seperti banyak pemain lain di sektor ini yang menghadapi penundaan, masalah rantai pasokan menunda penyelesaian pembangkit listrik karena komponen utama pembangkit terhenti di pelabuhan untuk waktu yang cukup lama. Kedua pembangkit listrik tersebut telah berhasil mengirimkan dan menjual energi uji efektif Kuartal 4 2021 dan secara resmi akan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2022 untuk jangka waktu hingga 25 tahun.

Selain masalah rantai pasokan, ada hambatan regulasi yang diatasi KAB. Penundaan penyelesaian akuisisi baru-baru ini di Dynagen Power (M) Sdn. Bhd. karena keterlambatan persetujuan yang diberikan oleh otoritas lokal yang disebabkan oleh Movement Control Orders. Itu dijadwalkan selesai pada

*infections. With the movement restrictions, construction activity proceeded at a slow pace from Quarter 1 to Quarter 3, but made a sharp recovery in Quarter 4 after an effective vaccination campaign which was carried out by the Malaysian Health Ministry.*

*Even with such challenges, KAB completed a total of 15 projects in 2021. As at 31 December 2021, there were thirty-seven (37) on-going projects for electrical engineering services. Some of KAB's notable projects include the installation, testing and commissioning of electrical systems for commercial properties like Pavilion Bukit Jalil, Kuala Lumpur, as well as for mixed development like M-Centura, Gravit8 Phase 2, Sofiya Desa Park City, and Southlink Bangsar at Kuala Lumpur.*

*As for sustainable energy solutions, KAB has completed the commissioning of the cogen plant and the solar rooftop system. As with many other players in the sector that faced delays, supply chain issues delayed the completion of the power plants as the main components of the plants were stuck at port for a considerable amount of time. Both power plants have successfully delivered and sold test energy effective Quarter 4 2021 and will officially start commercial operations in 2022 for a period of up to 25 years.*

*Aside from supply chain issues, there were regulatory roadblocks that KAB overcame. The delay in the recent completion of acquisition in Dynagen Power (M) Sdn. Bhd. was due to the late approval granted by the local authorities caused by the Movement Control Orders. It was scheduled to*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

April 2021 tetapi baru berhasil diselesaikan pada Oktober 2021. Setelah selesai, KAB telah melakukan langkah-langkah untuk memperbaiki dan meningkatkan pabrik.

Selama operasi pembangkit pada tahun 2021, semua pembangkit telah mencapai jam pembangkitan yang tinggi dan mencapai lebih dari 97% ketersediaan sejak operasi dimulai. Operasional diharapkan stabil dan terus memberikan kontribusi positif bagi kinerja grup KAB di tahun 2022. KAB yakin segmen bisnis baru ini berpotensi menjadi pendorong pertumbuhan pendapatan grup KAB di tahun-tahun mendatang.

#### **Prospek Usaha**

Di Malaysia, lingkungan operasi akan menjadi tantangan karena KAB terus beradaptasi dengan lanskap operasi baru. KAB menyadari bahwa kegiatan bisnis intinya dapat terpengaruh oleh perubahan kebijakan publik yang merugikan. Setiap pengenalan Undang-undang dan Peraturan yang tidak menguntungkan yang tidak diharapkan yang berdampak pada penyedia layanan teknik mesin dan listrik dan industri konstruksi kemungkinan akan mempengaruhi kinerja keuangan grup KAB.

Selain kebijakan publik, KAB juga dipengaruhi oleh volatilitas harga komoditas. Kegiatan usaha KAB grup bertumpu pada industri logam yang digunakan sebagai input untuk pekerjaan konstruksi dan kelistrikan, yaitu tembaga dan baja. Dalam jangka panjang, untuk mempertahankan visibilitas pendapatan, KAB group perlu mengerjakan proyek dengan nilai kontrak yang lebih tinggi dan meningkatkan buku pesanan yang belum diselesaikan.

*complete in April 2021 but was only successfully completed in October 2021. Upon completion, KAB has undertaken measures to improve and upgrade the plant.*

*During the plants' operation in 2021, all plants have achieved high generation hours and accomplished more than 97% availability since operation commenced. The operations are expected to be stable and continue to contribute positively to the KAB group's performance in 2022. KAB is confident that this new business segment will potentially become KAB group's earnings growth driver in the coming years.*

#### **Business Prospect**

*In Malaysia, the operating environment will be challenging as KAB continues to adapt to the new operating landscape. KAB is aware that its core business activities can be affected by the adverse changes in public policies. Any unexpected introduction of unfavourable laws and regulations that impact mechanical and electrical engineering service providers and the construction industry will likely affect the KAB group's financial performance.*

*In addition to the public policies, KAB is also affected by the volatility of commodity prices. The KAB group's business activities are reliant on industrial metals that are used as inputs to construction and electrical works, namely copper and steel. In the longer term, to sustain earnings visibility, the KAB group needs to undertake projects with higher contract values and increase the outstanding orderbook.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KIPP No: 2.09.0018

Karena kenaikan harga komoditas baru-baru ini, KAB harus mengelola dampak fluktuasi harga komoditas di seluruh rantai nilainya untuk mengelola kinerja keuangan dan profitabilitas KAB secara efektif. Hal ini dapat dilakukan dengan mengatur waktu pengadaan sesuai dengan jadwal proyek dan dengan manajemen proyek yang efektif. Selain tetap waspada terhadap pergerakan harga material terkini, KAB telah mengembangkan hubungan yang saling menguntungkan dengan para pemangku kepentingan untuk memastikan adanya mekanisme agar harga terstruktur pada tingkat yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

Untuk mengurangi risiko ketergantungan yang berlebihan pada pasar properti, KAB telah memperluas penawaran layanan dan basis pelanggannya dengan memperluas jangkauan geografisnya di luar wilayah Lembah Klang dan memanfaatkan peluang untuk berekspansi ke negara-negara tetangga. Sebagai bagian dari strategi ini, nilai akuisisi Energy Optimization Thailand Co., Ltd pada tahun 2020 mulai direalisasikan karena KAB telah mendapatkan 5,1 MW proyek energi di Thailand pada tahun 2021 dan memiliki tambahan 33,7 MW saat ini dalam buku lelang KAB. Dengan dibukanya perbatasan, KAB yakin KAB akan melihat kontribusi yang lebih besar dari anak perusahaan asingnya karena KAB akan lebih aktif di regional. Bahkan, Thailand juga menjadi lokasi yang lebih menarik untuk proyek pembangkit listrik karena tarif listrik di Thailand lebih tinggi daripada di Malaysia.

Dengan meningkatnya biaya energi global, KAB memperkirakan bahwa perubahan tarif listrik akan terjadi melalui kenaikan tarif *Imbalance Cost Pass Through* (“ICPT”).

*Due to the recent hike in commodity prices, it is imperative that KAB manages the impact of commodity price fluctuations across its value chain to effectively manage KAB's financial performance and profitability. This can be done by timing procurement according to project timelines and by effective project management. Apart from staying alert to the latest movement in material prices, KAB have developed a mutually valuable relationship with the stakeholders to ensure a mechanism is in place for prices to be structured to be at an acceptable level for both parties.*

*In order to mitigate the risk of over reliance on the property market, KAB has expanded its service offerings and customer base by extending its geographical reach beyond the Klang Valley area and seizing opportunities to expand into neighbouring countries. As part of this strategy, the value of the acquisition of Energy Optimisation Thailand Co., Ltd in 2020 is starting to be realised as KAB have secured 5,1 MW of energy projects in Thailand as of 2021 and have an additional 33,7 MW currently in KAB's tender book. With borders being opened, KAB is confident that KAB will see greater contributions from its foreign subsidiary companies as KAB will be more active regionally. In fact, Thailand is also a more attractive location for power projects as the electricity tariff in Thailand is higher than in Malaysia.*

*Given the rising global energy costs, KAB foresees that the revision in electricity tariffs will happen through an increase in the Imbalance Cost Pass Through (“ICPT”) rate.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Pistiwa ini merupakan risiko positif bagi pendapatan dan profitabilitas FY2022, dan KAB melihat ini sebagai potensi peningkatan grup KAB untuk tahun depan.

*This event is an upside risk to the FY2022 revenues and profitability, and KAB sees this as a potential upside to the KAB group for the year ahead.*

#### **II.2.4 Alasan Dan Latar Belakang Rencana Transaksi**

Rencana Transaksi merupakan strategi bisnis dari KAB grup untuk melebarkan bisnisnya pada segmen energi terbarukan. Rencana ini diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

Setelah penyelesaian Rencana Transaksi, KAB grup diharapkan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan berulang yang stabil dari pembangkit listrik mini hydro milik IME berdasarkan Perjanjian Jual Beli Listrik (“PPA”) dengan PT PLN (Persero) (“PLN”). Berdasarkan PPA, IME akan menjual listrik dan PLN akan membeli listrik dari listrik yang dihasilkan oleh pembangkit listrik mini hydro IME pada tarif yang telah ditentukan selama 20 tahun mendatang sejak *commercial operation date* pada tanggal 12 Oktober 2021.

#### **II.2.4 The Reason And Background Of The Proposed Transaction**

*The Proposed Transaction represents part of KAB group’s business strategy to expand into the sustainable energy solutions segment. These are intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*

*Upon completion of the Proposed Transaction, KAB group is expected to benefit from a stable stream of recurring income from IME’s mini hydro power plant via Power Purchase Agreement (“PPA”) with PT PLN (Persero) (“PLN”). Under the PPA, IME shall supply and PLN shall purchase electricity generated from IME’s mini hydro power plant at specified tariff rates for an initial period of 20 years from its commercial operation date of 12 October 2021.*

#### **II.2.5 Keuntungan Dan Kerugian Atas Dilakukannya Rencana Transaksi**

Keuntungan Rencana Transaksi:

- Dengan Rencana Transaksi maka lini usaha energi terbarukan KAB grup akan memiliki tambahan berupa pembangkit listrik tenaga air dimana saat ini KAB grup sudah memiliki pembangkit listrik tenaga surya.

#### **II.2.5 Advantages And Losses of Proposed Transaction**

Advantages of the Proposed Transaction:

- *With the Proposed Transaction, KAB group renewable energy segment will have a new exposure to the hydropower industry on top of its existing exposure to the solar power industry.*

## APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultan  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KIPP No.: 2.09.0018

### Kerugian Rencana Transaksi:

- Dengan Rencana Transaksi maka KAB akan mengakui kerugian yang timbul akibat IME masih mengalami kerugian per tanggal penilaian. Sehingga akan mempengaruhi profitabilitas di KAB.

Hal ini dapat dimitigasi dengan perbaikan performa IME serta adanya restrukturisasi hutang yang dimiliki IME akibat dari Rencana Transaksi seperti yang tercermin dalam proyeksi keuangan IME.

### Losses of the Proposed Transaction:

- With the Proposed Transaction, KAB will recognize losses from IME because IME is still experiencing losses at the valuation date. In turn, this will affect the profitability of KAB.

This can be mitigated by improving IME's performance and restructuring IME's debt as a result of the Proposed Transaction as shown is IME's financial projection.

### II.3 Analisis Kuantitatif

#### II.3.1 Kinerja Historis

Berdasarkan data laporan keuangan yang kami peroleh dari manajemen, kinerja keuangan KAB adalah sebagai berikut:

#### KEJURUTERAAN ASASTERAAN BERHAD

#### Laporan Posisi Keuangan / Statement of Financial Position

Disajikan dalam Ringgit Malaysia

Stated in Malaysia Ringgit

	Audited 31-Dec-18	Audited 31-Dec-19	Audited 31-Dec-20	Audited 31-Dec-21	
<b>ASET</b>					<b>ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>					<b>NON CURRENT ASSETS</b>
Jumlah Aset Tidak Lancar	17,488,391	22,395,940	24,275,287	73,705,198	Total Non Current Assets
<b>ASET LANCAR</b>					<b>CURRENT ASSETS</b>
Jumlah Aset Lancar	83,959,197	115,389,396	140,465,999	184,656,968	Total Current Assets
<b>Jumlah Aset</b>	<b>101,447,588</b>	<b>137,785,336</b>	<b>164,741,286</b>	<b>258,362,166</b>	<b>Total Assets</b>
<b>LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>					<b>LIABILITIES &amp; EQUITY</b>
<b>EKUITAS</b>					<b>EQUITY</b>
Jumlah Ekuitas / Defisiensi Modal	48,256,748	71,356,762	79,966,731	124,933,316	Total Equity / Capital Deficiency
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>					<b>NON CURRENT LIABILITIES</b>
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	7,826,314	9,320,377	8,620,933	34,057,514	Total Non Current Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	45,364,526	57,108,197	76,153,622	99,371,336	Total Current Liabilities
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>53,190,840</b>	<b>66,428,574</b>	<b>84,774,555</b>	<b>133,428,850</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas &amp; Ekuitas</b>	<b>101,447,588</b>	<b>137,785,336</b>	<b>164,741,286</b>	<b>258,362,166</b>	<b>Total Liabilities &amp; Equity</b>

Jumlah aset KAB mengalami pertumbuhan rata-rata *compound annual growth rate* ("CAGR") sebesar 36,6% sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021.

The total assets of KAB experienced an average compound annual growth rate ("CAGR") by 36,6% from 31 December 2017 to 31 December 2021.



**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Jumlah liabilitas KAB mengalami pertumbuhan rata-rata CAGR sebesar 35,9% sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021.

*The total liabilities of KAB experienced an average CAGR by 35,9% from 31 December 2017 to 31 December 2021.*

Jumlah ekuitas KAB mengalami pertumbuhan rata-rata CAGR sebesar 37,3% sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021.

*The total equity of KAB experienced an average CAGR by 37,3% from 31 December 2017 to 31 December 2021.*

**KEJURUTERAAN ASASTERAAN BERHAD**  
**Laporan Laba Rugi / Income Statement**

Disajikan dalam Ringgit Malaysia

Stated in Malaysia Ringgit

	Audited 31-Dec-18	Audited 31-Dec-19	Audited 31-Dec-20	Audited 31-Dec-21	
Pendapatan usaha	139.095.967	159.618.876	150.757.996	174.722.628	Revenue
Beban pokok pendapatan	(113.718.002)	(130.401.034)	(126.822.087)	(144.306.913)	Cost of sales
<b>Laba Kotor</b>	<b>25.377.965</b>	<b>29.217.842</b>	<b>23.935.909</b>	<b>30.415.715</b>	<b>Gross Profits</b>
Penghasilan/(beban) lain-lain	776.355	380.305	1.233.355	1.446.309	Other income/(expenses)
Beban umum & administrasi	(12.258.993)	(13.884.361)	(15.390.788)	(21.206.467)	General & administrative expenses
<b>Laba Operasi</b>	<b>13.895.327</b>	<b>15.713.786</b>	<b>9.778.476</b>	<b>10.655.557</b>	<b>Operating Profit</b>
Beban keuangan	(1.480.670)	(1.205.912)	(1.140.207)	(3.155.946)	Finance costs
<b>Laba/(Rugi) Sebelum Pajak</b>	<b>12.414.657</b>	<b>14.507.874</b>	<b>8.638.269</b>	<b>7.499.611</b>	<b>Profits/(Loss) Before Income Tax</b>
Beban pajak	(3.857.912)	(4.102.300)	(3.449.052)	(3.399.614)	Income tax expenses
<b>Laba/(Rugi) Bersih</b>	<b>8.556.745</b>	<b>10.405.574</b>	<b>5.189.217</b>	<b>4.099.997</b>	<b>Net Profits/(Loss)</b>

Jumlah pendapatan KAB mengalami pertumbuhan rata-rata CAGR sebesar 7,9% sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021.

*The total revenue of KAB experienced an average CAGR by 7,9% from 31 December 2017 to 31 December 2021.*

Jumlah laba kotor KAB mengalami pertumbuhan rata-rata CAGR sebesar 6,2% sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021.

*The total gross profit of KAB experienced an average CAGR by 6,2% from 31 December 2017 to 31 December 2021.*

Jumlah laba bersih KAB mengalami penurunan rata-rata sebesar 21,7% sejak 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021.

*The total net profit of KAB experienced an average annual reduction rate by 21,7% from 31 December 2017 to 31 December 2021.*

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

**KEJURUTERAAN ASASTERAAN BERHAD**

**Analisis Rasio / Ratio Analysis**

Analisis Rasio	31-Dec-18	31-Dec-19	31-Dec-20	31-Dec-21	Ratio Analysis
<b>Rasio Likuiditas</b>					<b>Liquidity Ratio</b>
Rasio lancar	1,9	2,0	1,8	1,9	Current ratio
Rasio cepat	1,9	2,0	1,8	1,9	Quick ratio
Rasio kas	0,7	0,7	0,6	0,7	Cash ratio
<b>Rasio Solvabilitas</b>					<b>Solvability Ratio</b>
Debt to equity ratio	110,2%	93,1%	106,0%	106,8%	Debt to equity ratio
Debt to total assets ratio	52,4%	48,2%	51,5%	51,6%	Debt to total assets ratio
Long term debt to equity ratio	16,2%	13,1%	10,8%	27,3%	Long term debt to equity ratio
<b>Rasio Profitabilitas</b>					<b>Profitability Ratio</b>
Gross profit margin	18,2%	18,3%	15,9%	17,4%	Gross profit margin
Net profit margin	6,2%	6,5%	3,4%	2,3%	Net profit margin

**Rasio Likuiditas**

Rasio likuiditas KAB dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 berada di atas 1,0, yang menunjukkan bahwa aset lancar cukup untuk menutupi kewajiban lancar.

**Rasio Solvabilitas**

Rasio solvabilitas KAB dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 menunjukkan posisi relatif stabil.

**Rasio Profitabilitas**

Rasio profitabilitas KAB dari 31 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2021 menunjukkan posisi yang relatif stabil, dimana untuk gross profit margin berada dikisaran 17% dan untuk net profit margin berada dikisaran 5%.

**Liquidity Ratio**

Liquidity ratio of KAB from 31 December 2018 until 31 December 2021 is above 1,00, which indicates that current assets are sufficient to cover current liabilities.

**Solvability Ratio**

Solvability ratio of KAB from 31 December 2018 until 31 December 2021 shows a stable figure.

**Profitability Ratio**

Profitability ratio of KAB from 31 December 2018 until 31 December 2021 shows a stable figure, which indicated that gross profit margin is around 17% and net profit margin is around 5%.

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

**II.3.2 Analisis Keuangan Sebelum Dan Sesudah Rencana Transaksi**

Berdasarkan informasi proforma posisi keuangan untuk periode yang berakhir 31 Desember 2021 yang menggunakan nilai tukar per 22 Juli 2022, pengaruh Rencana Transaksi terhadap performa keuangan KAB adalah sebagai berikut:

**KEJURUTERAAN ASASTERAAN BERHAD**

**Proforma Posisi Keuangan / Proforma of Financial Position**

Disajikan dalam Ringgit Malaysia

Stated in Malaysia Ringgit

	Sebelum / Before	Penyeuaian / Adjustment	Sesudah / After	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON CURRENT ASSETS</b>
Investasi	11.037.372	79.421.661	90.459.033	Investment properties
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>	<b>73.705.198</b>	<b>79.421.661</b>	<b>153.126.859</b>	<b>Total Non Current Assets</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas & setara kas	8.781.557	(8.175.000)	606.557	Cash & bank balance
<b>Jumlah Aset Lancar</b>	<b>184.656.968</b>	<b>(8.175.000)</b>	<b>176.481.968</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Jumlah Aset</b>	<b>258.362.166</b>	<b>71.246.661</b>	<b>329.608.827</b>	<b>Total Assets</b>
<b>LIABILITAS &amp; EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES &amp; EQUITY</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Laba ditahan	30.853.175	4.421.661	35.274.836	Retained profits
<b>Jumlah Ekuitas</b>	<b>124.933.316</b>	<b>4.421.661</b>	<b>129.354.977</b>	<b>Total Equity</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON CURRENT LIABILITIES</b>
Pinjaman berjangka	29.247.908	66.825.000	96.072.908	Borrowings
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>34.057.514</b>	<b>66.825.000</b>	<b>100.882.514</b>	<b>Total Non Current Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>99.371.336</b>	<b>0</b>	<b>99.371.336</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>133.428.850</b>	<b>66.825.000</b>	<b>200.253.850</b>	<b>Total Liabilities</b>
<b>Jumlah Liabilitas &amp; Ekuitas</b>	<b>258.362.166</b>	<b>71.246.661</b>	<b>329.608.827</b>	<b>Total Liabilities &amp; Equity</b>

Proforma posisi keuangan menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah Rencana Transaksi pada tanggal 31 Desember 2021 yang disebabkan oleh:

- Nilai transaksi sebesar MYR75.000.000 akan dibayar dengan menggunakan dana internal sebesar MYR8.175.000.000 dan sisanya sebesar MYR66.825.000 merupakan pinjaman bank. Apabila SCB berhak atas pembagian keuntungan, pembagian keuntungan akan dibayarkan menggunakan dana internal perusahaan sebesar MYR3.000.000.

**II.3.2 Financial Analysis Before And After Proposed Transaction**

Based on proforma position for the period ended 31 December 2021 which using the exchange rate as of 22 July 2022, the effects of the Proposed Transaction on KAB’s financial position is as follows:

Proforma financial position shows the difference between before and after Proposed Transaction as of 31 December 2021, which caused by:

- Transaction value is amounted to MYR75.000.000, it will be paid by using internal generated fund of MYR8.175.000 and by the remaining transaction value will be paid using bank borrowing of MYR66.825.000. In the event SCB is entitled to the earned out profit, the earned out profit will be paid using internal generated fund of MYR3.000.000



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultan  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

- KAB akan mengakui kepemilikan atas IME pada Nilai Pasarnya yaitu MYR79.421.661.
- KAB akan mengakui adanya *negative goodwill* sebesar MYR4.421.661.

- *KAB will recognize ownership of IME at its Market Value of MYR79.421.661.*
- *KAB will recognize negative goodwill of MYR4.421.661.*

**II.3.3 Analisis Rasio Keuangan Sebelum Dan Sesudah Rencana Transaksi**

**II.3.3 Financial Analysis Ratio Before And After Proposed Transaction**

Analisis Rasio	Sebelum / Before	Sesudah / After	Selisih / Difference	Ratio Analysis
<b>Rasio Likuiditas</b>				<b>Liquidity Ratio</b>
Rasio lancar	1,9	1,8	-4,4%	Current ratio
Rasio cepat	1,9	1,8	-4,4%	Quick ratio
Rasio kas	0,7	0,7	0,0%	Cash ratio
<b>Rasio Solvabilitas</b>				<b>Solvability Ratio</b>
Debt to equity ratio	106,8%	154,8%	45,0%	Debt to equity ratio
Debt to total assets ratio	51,6%	60,8%	17,6%	Debt to total assets ratio
Long term debt to equity ratio	27,3%	78,0%	186,1%	Long term debt to equity ratio

Analisis pengaruh Rencana Transaksi terhadap keuangan KAB menunjukkan perbedaan antara sebelum dan sesudah rencana transaksi. Perubahan terdapat pada pada rasio likuiditas dan rasio solvabilitas karena dana yang digunakan untuk Rencana Transaksi merupakan dana internal yang dimiliki KAB dan juga pinjaman bank.

*The analysis of the effects of the Propoesd Transaction on KAB's finances shows the difference between before and after the Proposed Transaction. The changes are in the liquidity ratio and the solvability ratio because the funds used for the Proposed Transaction are from internal fund owned by KAB and from bank loans.*

## APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

### II.3.4 Penilaian Atas Proyeksi Keuangan

Dengan Rencana Transaksi maka KAB akan mendapatkan potensi laba yang dapat diperoleh oleh IME sampai dengan masa berakhirnya PPA. Berikut merupakan ekspektasi profitabilitas IME berdasarkan proyeksi keuangan yang kami terima dari manajemen dan telah kami sesuaikan kewajarannya.

#### PT INPOLA MITRA ELEKTRINDO

#### Proyeksi Laba Rugi / *Projected Profit & Loss*

Stated in millions of Rupiah

	Projection 31-Dec-22	Projection 31-Dec-23	Projection 31-Dec-24	Projection 31-Dec-25	Projection 31-Dec-30	Projection 31-Dec-40	Projection 11-Oct-41
Revenue	39.995	39.995	39.995	39.995	32.539	32.539	25.407
Operational cost	(5.365)	(5.505)	(5.640)	(5.809)	(6.680)	(8.860)	(7.118)
EBITDA	34.630	34.489	34.355	34.185	25.859	23.679	18.289
Depreciation expenses - fixed assets	(31)	(22)	(22)	(45)	(26)	(70)	(37)
Depreciation expenses - cons. Fin	(18.531)	(18.531)	(18.531)	(18.531)	(18.531)	(18.531)	(14.465)
EBIT	16.067	15.936	15.802	15.609	7.302	5.077	3.788
Interest expenses	(3.547)	(2.186)	(2.082)	(1.971)	(1.313)	0	0
Interest expenses - new loans	(851)	(851)	0	0	0	0	0
Profit Before Tax	11.669	12.900	13.720	13.638	5.989	5.077	3.788
Tax expenses	(2.567)	(2.838)	(3.018)	(3.000)	(1.318)	(1.117)	(833)
Net Profit	9.102	10.062	10.702	10.637	4.671	3.960	2.955

### II.3.5 Analisis Inkremental

Dengan Rencana Transaksi, maka KAB akan memperoleh nilai tambah dari profitabilitas yang akan diperoleh IME serta nilai transaksi lebih rendah dari Nilai Pasarnya.

### II.4 Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi

Berdasarkan penilaian yang telah dilakukan oleh KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan dalam laporan penilaian dengan No. 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/III/2023 tanggal 20 Maret 2023, Nilai Pasar atas objek yang dinilai per 31 Desember 2021 adalah Rp267.413.000.000.

### II.3.4 Review Of Financial Projection

*With Proposed Transaction, KAB will obtain potential profit from IME until the PPA expires. The following is the expectation of profitability of IME based on the financial projection provided by the management and we have adjusted the fairness of the projection.*

### II.3.5 Incremental Analysis

*After the completion of the Proposed Transaction, KAB will receive a value added from the profit contribution that will be obtained from IME and due to transaction value that is lower than the Market Value of IME.*

### II.4 Analysis On The Fairness Of Transaction Value

*Based on the valuation which conducted by KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Co in the valuation report No. 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/III/2023 dated 20 March 2023, the Market Value of the valuation object as of 31 December 2021 is IDR267.413.000.000.*

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewl Apriyanti & Rekan**  
 Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
 Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
 Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

Dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia per 31 Desember 2021, MYR1 setara dengan Rp3.416, maka Nilai Pasar atas akan setara dengan MYR78.280.317.

Berdasarkan draft pengumuman atas Rencana Transaksi tanggal 29 Juli 2022, nilai transaksi adalah sebesar MYR75.000.000.

Perbandingan antara nilai transaksi dengan Nilai Pasarnya adalah sebagai berikut:

	Dalam Jutaan Rupiah / Stated in million Rupiah	Dalam Ringgit Malaysia / Stated in Malaysian Ringgit
Nilai transaksi		75.000.000 Transaction value
Nilai Pasar	267.413	78.280.317 Market Value
Selisih thd Nilai Pasar		(3.280.317) Difference on Market Value
% thd Nilai Pasar		-4,2% % on Market Value

Dari perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan Nilai Pasarnya berada dalam kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35 Pasal 48.b.

**II.5 Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan**

Tidak terdapat informasi atas faktor lain yang relevan yang dapat mempengaruhi Rencana Transaksi selain dari informasi dan analisis yang telah kami lakukan.

*By using the middle rate from Bank Indonesia middle rate as of 31 December 2021, MYR1 is equal to IDR3.416, so the Market Value is equal to MYR78.280.317.*

*Based on the announcement of Proposed Transaction on 29 July 2022, transaction value is MYR75.000.000.*

*The comparison between the transaction value and its Market Value are as follows:*

*From calculation of fairness of transaction value, it can be concluded that the transaction value is fair because the difference between transaction value and its Market Value is within the range of upper and lower limits of 7,5% as stipulated in the Regulation of the Financial Authority Services of Republic of Indonesia No. 35 Article 48.b.*

**II.5 Analysis Of Other Relevant Factors**

*There is no other relevant factors which can affect the Proposed Transaction other than information and analysis that we have conducted.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

### III. KESIMPULAN ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN

Hasil analisis pendapat kewajaran yang kami lakukan atas Rencana Transaksi adalah sebagai berikut:

- Analisis Transaksi
  - Pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi adalah:
    - KAB melalui KABEH sebagai pihak pembeli.
    - SCB dan pemegang saham minoritas lainnya sebagai pihak penjual, dimana pemegang saham minoritas telah setuju untuk menunjuk SCB sebagai wakilnya yang sah.
  - Berdasarkan analisis terhadap dokumen korporasi KAB, KABEH dan SCB, serta informasi yang diperoleh dari manajemen KAB, maka tidak terdapat hubungan afiliasi diantara pihak-pihak yang bertransaksi.
  - Nilai transaksi yang disepakati adalah MYR75.000.000. Namun apabila IME mampu memenuhi target produksi dalam waktu 1 tahun sejak tanggal pemenuhan ketentuan dalam perjanjian jual belinya, maka KAB melalui KABEH akan melakukan tambahan pembayaran sebesar MYR3.000.000.
  - Rencana Transaksi diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

### III. CONCLUSION OF FAIRNESS OPINION ANALYSIS

The results of the fairness opinion analysis calculation is as follows:

- Transaction Analysis
  - The parties that are involved in the Proposed Transaction are as follows:
    - KAB through KABEH as a buyer.
    - SCB and other minority shareholders as the sellers, whereby the minority shareholders have agreed to designate SCB to act as their authorised representative.
  - Based on the analysis on the corporate documents of KAB, KABEH and SCB, also from the information obtained from the management of KAB, there is no affiliate relationship between the transaction parties.
  - The agreed transaction value is MYR75.000.000. But if IME is able to achieve the target production within 1 year from from the date on which the conditions precedent of the share purchase agreement are fulfilled, then KAB through KABEH will incur an additional payment of MYR3.000.000.
  - Proposed Transaction is intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing *mechanical and electrical engineering business*.



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

- **Analisis Kualitatif**

Rencana Transaksi merupakan strategi bisnis dari KAB grup untuk melebarkan bisnisnya pada segmen energi terbarukan. Rencana ini diharapkan mampu untuk memberikan tambahan sumber pendapatan untuk KAB grup atas sumber pendapatan yang sudah ada yaitu bisnis *mechanical & electrical engineering*.

Setelah penyelesaian Rencana Transaksi, KAB grup diharapkan akan mendapatkan keuntungan dari pendapatan berulang yang stabil dari pembangkit listrik mini hydro milik IME berdasarkan PPA dengan PLN. Berdasarkan PPA, IME akan menjual listrik dan PLN akan membeli listrik dari listrik yang dihasilkan oleh pembangkit listrik mini hydro IME pada tarif yang telah ditentukan selama 20 tahun mendatang sejak *commercial operation date* pada tanggal 12 Oktober 2021.

- **Analisis Kuantitatif**

- Dengan Rencana Transaksi maka KAB akan mendapatkan potensi laba yang dapat diperoleh oleh IME sampai dengan masa berakhirnya PPA.
- Dengan Rencana Transaksi, maka KAB akan memperoleh nilai tambah dari profitabilitas yang akan diperoleh IME serta nilai transaksi lebih rendah dari Nilai Pasarnya.

- **Qualitative Analysis**

*The Proposed Transaction represents part of KAB group's business strategy to expand into the sustainable energy solutions segment. These are intended to provide an additional source of income to the KAB group to complement the income from its existing mechanical and electrical engineering business.*

*Upon completion of the Proposed Transaction, KAB group is expected to benefit from a stable stream of recurring income from IME's mini hydro power plant via PPA with PLN. Under the PPA, IME shall supply and PLN shall purchase electricity generated from IME's mini hydro power plant at specified tariff rates for an initial period of 20 years from its commercial operation date of 12 October 2021.*

- **Quantitative Analysis**

- *With Proposed Transaction, KAB will obtain potential profit from IME until the PPA is expired.*
- *After the completion of the Proposed Transaction, KAB will receive a value added from the profit contribution that will be obtained from IME and due to transaction value that is lower than the Market Value of IME.*





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No: 2.09.0018

- **Analisis Atas Kewajaran Nilai Transaksi**

Dari perhitungan atas kewajaran nilai transaksi, dapat disimpulkan bahwa nilai transaksi adalah wajar karena selisih antara nilai transaksi dengan Nilai Pasarnya tidak berada dalam kisaran batas atas dan batas bawah sebesar 7,5% sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 35 Pasal 48.b.

- **Analisis Atas Faktor Lain Yang Relevan**

Tidak terdapat informasi atas faktor lain yang relevan yang dapat mempengaruhi Rencana Transaksi selain dari informasi dan analisis yang telah kami lakukan.

**Kesimpulan**

Atas dasar analisis yang kami lakukan terhadap kewajaran Rencana Transaksi yang meliputi analisis transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis kewajaran nilai transaksi dan analisis atas faktor-faktor lain yang relevan maka kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi Akuisisi Oleh KAB Energy Holdings Sdn. Bhd., Yang Merupakan Anak Perusahaan Yang Dimiliki Seluruhnya Oleh Kejuruteraan Asastera Berhad, Atas 100% Kepemilikan PT Inpolo Mitra Elektrindo Dengan Nilai Transaksi Sebesar MYR75.000.000 Adalah Wajar.

- **Analysis on the fairness of transaction value**

*From calculation of fairness of transaction value, it can be concluded that the transaction value is fair because the difference between transaction value and its Market Value is within the range of upper and lower limits of 7,5% as stipulated in the Regulation of the Financial Authority Services of Republic of Indonesia No. 35 Article 48.b.*

- **Analysis Of Other Relevant Factor**

*There is no other relevant factors which can affect the Proposed Transaction other than information and analysis that we have conducted.*

**Conclusion**

*Considering all the relevant data and information and analysis conducted on a variety of factors that affect the value of valuation object, as well as assumptions and limiting conditions stated in this report, we concluded that the Proposed Transaction Of Acquisition By KAB Energy Holdings Sdn Bhd, A Wholly-Owned Subsidiary Of Kejuruteraan Asastera Berhad, Of 100% Equity Interest In PT Inpolo Mitra Elektrindo With The Transaction Value At The Amount Of MYR75.000.000 Is Fair.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami telah bertindak secara objektif dan independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan KAB ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan baik sekarang maupun yang akan datang berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya laporan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.

#### Penutup

Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian laporan dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.

Demikian disampaikan dan atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penilaian dan menyusun laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,  
Kantor Jasa Penilai Publik  
Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan

Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.)

Rekan / Partner

Izin Penilai / Valuer License No.: PB-1.09.00148

Klasifikasi Izin / Permit Classification: Penilai Bisnis / Business Valuer

MAPPI No.: 81-S-00014

Register No.: RMK-2017.00157

#### Valuer independency

*To prepare this report, we have acted objectively and independently without any conflict and we are not affiliated with KAB or other affiliated parties. We neither have present nor future interests or benefits regarding this assignment. Furthermore, this report is not carried out to provide advantages or disadvantages to any party. The fee we received are in no way affected by the value generated from this valuation process.*

#### Closing

*This report must be viewed as a whole content. The use of only some parts of the report and information without considering the whole information may lead to different understandings.*

*We hereby emphasize that we do not take any advantage, neither now nor in the future of the valuation object or the value generated. We have carried out a valuation and prepared this report in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*

*It is thus conveyed and for the trust given to us to conduct a valuation and to prepare this report, we would like to say thank you.*

Best regards,



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

*Lampiran 1 / Appendix 1*

**RINGKAS LAPORAN PENILAIAN PERUSAHAN  
PT INPOLA MITRA ELEKTRINDO  
/  
SUMMARY OF ENTERPRISE VALUATION REPORT OF  
PT INPOLA MITRA ELEKTRINDO**

Kantor Pusat :  
Citylofa Sudirman Lantai 18 Unit 1815  
Jl. K.H. M. Mansyur Kav. 121, Jakarta Pusat 10270  
Phone : +6221 25568511, 25558622, +6221 5709540, 5708541, 5708543, 5712696  
Fax : +6221 5708537, 5722144, Email : ndr@kjppnada.com

Kantor Cabang :  
Pondoranak (PS), Semarang (P)  
Sidoarjo (PS), Bekasi (P)



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

Jakarta, 20 Maret 2023

Kepada  
**KEJURUTERAAN ASASTERA BERHAD**  
No. 18, Jalan Radin Bagus 9  
Bandar Baru Seri Petaling  
57000 W.P. Kuala Lumpur  
Malaysia.

File No: 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/  
III/2023

Laporan Penilaian Perusahaan PT Inpolo  
Mitra Elektrindo

Dengan hormat,

Berdasarkan permintaan penilaian dari Kejuruteraan Asastera Berhad (“KAB”) untuk melakukan Penilaian Perusahaan PT Inpolo Mitra Elektrindo (“IME”) yang tertuang dalam:

- Surat Penawaran No. 0145/NDR-NA/Prop/III/23 tanggal 1 Maret 2023 dari KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan yang telah disetujui.

Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan investigasi dan penilaian, serta menyampaikan laporan ini untuk keperluan pengguna laporan.

#### Identifikasi Status Penilai

- Penilaian ini dilaksanakan oleh Penilai Publik Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.) yang merupakan Rekan pada KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) dengan Izin Penilai No. PB-1.09.00148 dan sudah memiliki izin dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- Penilai tidak mempunyai benturan kepentingan atau potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
- Penilai tidak memiliki keterlibatan material terkait dengan objek penilaian.

Jakarta, 20 March 2023

To  
**KEJURUTERAAN ASASTERA BERHAD**  
No. 18, Jalan Radin Bagus 9  
Bandar Baru Seri Petaling  
57000 W.P. Kuala Lumpur  
Malaysia.

File No: 00216/2.0018-00/BS/05/0148/1/  
III/2023

Enterprise Valuation Report Of PT Inpolo  
Mitra Elektrindo

Dear Sir/Madam

Based on a valuation request from Kejuruteraan Asastera Berhad (“KAB”) to perform an enterprise valuation of PT Inpolo Mitra Elektrindo (“IME”) as set forth in:

- Proposal No. 0145/NDR-NA/Prop/III/23 dated 1 March 2023 from KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan which have been approved.

We hereby declare that we have carried out an investigation and a valuation, and also submitted this report for the needs of the report user.

#### Identification Of Valuer Status

- This valuation is carried out by Public Valuer Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.) who is a Partner in KJPP Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan (“KJPP NDR”) with Valuer License No. PB-1.09.00148 and have a license from the Ministry of Finance Republic of Indonesia.
- Valuer is in a position to provide an objective and unbiased valuation.
- Valuer does not have any conflict of interest or any potential conflict of interest with the subject and/or object of the valuation.
- Valuer does not have any material involvement related to the object of the valuation.

KAB - Enterprise Valuation Of IME

Page 1 of 40



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

- Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian dan kami tidak menggunakan bantuan tenaga ahli dari luar KJPP NDR dalam melaksanakan penilaian ini.

**Identifikasi Pemberi Tugas Dan Pengguna Laporan**

- **Identitas Pemberi Tugas**  
Nama: Kejuruteraan Asastera Berhad  
Alamat: No. 18, Jalan Radin Bagus 9,  
Bandar Baru Seri Petaling 57000  
W.P. Kuala Lumpur, Malaysia  
Bidang usaha: *electrical & mechanical engineering*  
Telepon/faks: +603-90553812  
Email: *kellyhoon@asastera.com*  
Contact person: Mr. Kelly Hoon
- **Pengguna Laporan:** Kejuruteraan Asastera Berhad

**Identifikasi Objek Penilaian Dan Kepemilikan**

Objek penilaian adalah penilaian perusahaan PT Inpola Mitra Elektrindo.

IME bergerak dalam bidang Pembangkit Listrik Tenaga Mini Hydro (“PLTMH”). Saat ini IME mengoperasikan PLTMH Lae Kombih 3 yang terletak di Desa Mahala, Kecamatan Tinada Kabupaten Pakpak Bharat, Sumatera Utara. PLTM Lae Kombih 3 memiliki kapasitas 2 x 4 MW dan telah beroperasi secara komersial sejak Oktober 2021.

**Jenis Mata Uang Yang Digunakan**

Penilaian dilakukan dengan menggunakan mata uang Rupiah (Rp).

- *Valuer does have the competence to conduct the valuation and we do not use any assistance from experts outside KJPP NDR to carry out this valuation.*

**Identification Of Client And Report User**

- **Client**  
Name: Kejuruteraan Asastera Berhad  
Address: No. 18, Jalan Radin Bagus 9,  
Bandar Baru Seri Petaling 57000  
W.P. Kuala Lumpur, Malaysia  
Business field: *electrical & mechanical engineering*  
Telephone/fax: +603-90553812  
Email: *kellyhoon@asastera.com*  
Contact person: Mr. Kelly Hoon
- **Report User:** Kejuruteraan Asastera Berhad

**Identification Of Valuation Object And Ownership**

*Valuation object is enterprise valuation of PT Inpola Mitra Elektrindo.*

*IME is engaged in the business of Mini Hydro Power Plant (“PLTMH”). IME is currently operating PLTMH Lae Kombih 3 which located in Desa Mahala, Kecamatan Tinada, Kabupaten Pakpak Bharat, North Sumatera. PLTMH Lae Kombih 3 have the capacity of 2 x 4 MW and have been commercially operated since October 2021.*

**Type Of Currency Used**

*The valuation is carried out in currency Indonesian Rupiah (IDR).*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Maksud Dan Tujuan Penilaian

Pelaksanaan penilaian ini dimaksudkan untuk mengungkapkan opini Nilai Pasar atas objek penilaian pada tanggal penilaian, yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah, yang akan digunakan untuk tujuan rencana pembelian.

Laporan ini ditujukan untuk kepentingan Bursa Malaysia namun tidak ditujukan untuk kepentingan Pasar Modal atau Otoritas Jasa Keuangan Pasar Modal Republik Indonesia maupun tujuan lain selain yang telah disebutkan dalam laporan ini.

#### Dasar Nilai

Dasar Nilai yang digunakan dalam penilaian ini adalah Nilai Pasar.

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (SPI 2018 Edisi VII, 101-3.1).

#### Tanggal Penilaian

- Tanggal penilaian adalah per 31 Desember 2021
- Tanggal laporan adalah 20 Maret 2023

#### Purpose And Objective Of Valuation

*This valuation is intended to disclose the opinion of Market Value of valuation object on valuation date, which stated in Indonesian Rupiah, and will be used for possible purchase purposes.*

*This report is intended for Bursa Malaysia but this report is not intended for Capital Market and/or The Capital Market Financial Services Authority in Indonesia, nor for any other purposes than those mentioned in this report.*

#### Bases Of Value

*Bases of value used in this valuation is Market Value.*

*Market Value is defined as estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (SPI 2018 VII<sup>th</sup> Edition, 101-3.1).*

#### Valuation Date

- Valuation date is as of 31 December 2021
- Report date is 20 March 2023



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melaksanakan penilaian ini kami telah melakukan investigasi untuk mengumpulkan data dengan cara melakukan wawancara dengan manajemen serta melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis dari data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Dalam proses penilaian ini kami melakukan wawancara dengan:

- Kelly Hoon sebagai perwakilan dari KAB.
- Jonathan Wu sebagai perwakilan dari KAB.
- Jessie Lai sebagai perwakilan dari KAB.

Selain itu kami juga telah melakukan inspeksi atas pembangkit yang dimiliki IME yaitu PLTMH Lae Kombih 3 pada tanggal 7 Juli 2022.

#### Sifat Dan Sumber Informasi Yang Dapat Diandalkan

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami menggunakan data dan informasi yang diperoleh dari manajemen maupun sumber-sumber lainnya yang relevan dan dapat diandalkan. Data dan informasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Laporan keuangan auditan IME per 31 Desember 2017 sampai dengan 31 Desember 2021 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Johan, Malonda, Mustika & Rekan dengan opini bahwa laporan keuangan telah disajikan wajar dalam semua hal yang material.
2. Proyeksi keuangan IME meliputi proyeksi laba rugi, proyeksi posisi keuangan dan proyeksi arus kas.
3. Data dan informasi keuangan yang diperoleh dari Damodaran tanggal 1 Januari 2022 dan 5 Januari 2022.
4. Data dan informasi mengenai obligasi Pemerintah Republik Indonesia yang diperoleh dari Penilai Harga Efek Indonesia ("PHEI") per 30 Desember 2021.
5. Data dan informasi mengenai tingkat suku bunga pinjaman Bank Persero untuk bulan Desember 2021 yang diperoleh dari Bank Indonesia.

#### Depth Of Investigation

To carried out this valuation we have conduct an investigation to collect data by interviews with the management, as well as reviews, calculations and analysis of data and information obtained from the management and from other relevant and reliable sources. On this valuation process we have conduct an interview with:

- Kelly Hoon as a representative from KAB.
- Jonathan Wu as a representative from KAB.
- Jessie Lai as a representative from KAB.

We also have done a site visit to the power plant owned by IME that is PLTMH Lae Kombih 3 on 7 July 2022.

#### The Nature And Source of Reliable Informations

To prepare this report, we use data and information obtained from the management and from other relevant and reliable sources. Data and information used as follows:

1. Audited financial statement of IME as of 31 December 2017 until 31 December 2021 which have been audited by Accounting Firm Johan, Malonda, mustika & Co with the opinion that financial statements have present fairly in all material respect.
2. IME financial projection including profit and loss projection, financial position projection and cash flow projection.;
3. Financial data and information obtained from Damodaran dated 1 January 2022 and 5 January 2022.
4. Data and information regarding of Government bonds of Republic of Indonesia obtained from Indonesia Bond Pricing Agency ("PHEI") as of 31 December 2021.
5. Data and information regarding interest rate of State Banks loans as of December 2021 obtained from Bank Indonesia.



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

6. Data dan informasi mengenai analisis ekonomi yang diperoleh dari *Economic Intelligence Unit (EIU)*, Bank Indonesia, serta sumber lainnya yang dipublikasikan secara umum.
7. Berbagai sumber informasi, baik dari media cetak dan elektronik, maupun dari hasil analisis lainnya yang kami anggap relevan.
8. Wawancara dengan manajemen sehubungan dengan data dan informasi, asumsi, rencana dan latar belakang yang berkaitan dengan penilaian.

Kami berasumsi bahwa data dan informasi yang diperoleh telah diungkapkan sepenuhnya, sejujurnya, benar dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### Asumsi

Penilaian ini bergantung pada hal-hal sebagai berikut:

1. Kami mengasumsikan bahwa IME merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya yang dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten selama jangka waktu pengoperasian PLTMH sampai 11 Oktober 2041 sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Listrik dengan PT PLN (Persero).
2. Seluruh pernyataan dan data yang terdapat di dalam laporan ini adalah relevan, benar dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan prosedur penilaian yang umum berlaku dan disampaikan dengan itikad baik;
3. Seluruh data yang diterima sehubungan dengan penilaian ini adalah relevan, benar dan dapat dipercaya.
4. Kami telah menelaah informasi atas status hukum objek penilaian dari pemberi tugas.
5. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap iklim politik, ekonomi dan hukum dimana perusahaan melakukan bisnisnya.
6. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap susunan pengurus perusahaan.

6. *Data and information regarding economic analysis obtained from Economic Intelligence Unit (EIU), Bank Indonesia, and other publicly published sources.*
7. *Various sources of information, both from printed and electronic media, as well as from other analytical results that we consider to be relevant.*
8. *Interviews with the management regarding the data and information, assumption, plan and background relating to the valuation.*

*We assume that the data and information obtained have been fully and honestly disclosed, reliable and accountable.*

#### Assumptions

*This valuation is depends on these following matters:*

1. *We assume that IME is a company with sustainable business managed by professional and competent management during the operating period of the PLTMH until 11 October 2041 in accordance with Power Purchase Agreement with PT PLN (Persero).*
2. *All statements and data contained in this report is relevant, reliable and accountable in accordance with generally accepted valuation procedures and delivered in good faith.*
3. *All data obtained in this valuation is relevant, reliable and accountable.*
4. *We have reviewed information on the legal status of valuation object from the client.*
5. *There is no material and significant changes to the political, economy and legal in where the company's does its business.*
6. *There is no material and significant changes to the company's management structure.*





Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**

Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultasi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

7. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap peraturan dan hukum yang berlaku di dalam negara dimana perusahaan mempunyai bisnis usaha yang mempengaruhi pendapatan.
8. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap tenaga kerja dan biaya lain-lain yang signifikan.
9. Tidak ada gangguan yang material dan signifikan terhadap hubungan industrial atau asosiasi tenaga kerja.
10. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap kebijakan akuntansi yang digunakan oleh perusahaan.
11. Tidak ada perubahan yang material dan signifikan terhadap teknologi industri dan kompetisi pasar di negara dimana perusahaan menjalankan bisnisnya.
12. Kami bertanggung jawab atas laporan ini dan kesimpulan nilai akhir.

**Persyaratan Atas Persetujuan Untuk Publikasi**

Laporan ini dan/atau referensi yang melampirinya dilaksanakan sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian dan hanya ditujukan untuk pemberi tugas dan pengguna laporan sebagaimana dimaksud di dalam laporan ini. Penggunaan dan/atau pengutipan untuk tujuan lain diluar dari ketentuan dalam laporan ini harus mendapat persetujuan tertulis dari KJPP NDR.

**Standar Penilaian**

Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.

7. *There is no material and significant changes to the regulations and laws where the company does its business that may affects its revenue.*
8. *There is no material and significant changes to work force and other significant costs.*
9. *There is no material and significant disruptions to industrial relation or labor associations.*
10. *There is no material and significant changes to accounting policies used by the company.*
11. *There is no material and significant changes to Industrial technology and market competition where the company does its business.*
12. *We are responsible for this report and conclusion of final value.*

**Requirements For Approval for Publication**

*This report and/or the references that accompany it are carried out in accordance with the purpose and objective of Valuation and are only intended for the client and report user as stated in this report. Usage and/or quotation for any other purposes beyond those stated in this report must be subject to written permission from KJPP NDR.*

**Valuation Standard**

*We have carried out the valuation and prepared this report in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Pendekatan Dan Metode Penilaian

Dalam melakukan penilaian ini, pendekatan dan metode penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan.

Pendekatan Pendapatan memberikan indikasi nilai dengan mengantisipasi dan mengkuantifikasi kemampuan objek penilaian dalam menghasilkan imbal balik (*return*) yang akan diterima dimasa yang akan datang.

Metode yang digunakan adalah Metode Diskonto Arus Kas (*Discounted Cash Flow Method*) yang melibatkan prospek arus kas untuk suatu periode tertentu yang didasarkan pada rencana usaha dari objek penilaian. Arus kas yang digunakan adalah arus kas bersih untuk perusahaan (*free cash flow to the firm*).

Alasan pemilihan pendekatan dan metode penilaian yang digunakan adalah:

- IME merupakan perusahaan yang berkelanjutan usahanya yang dikelola oleh manajemen yang profesional dan kompeten selama jangka waktu pengoperasian PLTMH sampai 11 Oktober 2041 sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Listrik dengan PT PLN (Persero)

#### Kesimpulan Nilai

Nilai Pasar atas perusahaan IME diperoleh dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan. Hasil perhitungan adalah sebagai berikut:

#### Pendekatan Pendapatan dengan Metode Diskonto Arus Kas

Prosedur yang dilakukan:

- Melakukan analisis eksternal dan internal yang mempengaruhi kegiatan operasional.
- Melakukan analisis historis laporan keuangan.
- Melakukan analisis kewajaran atas proyeksi keuangan.
- Diskusi dengan manajemen yang berkaitan dengan proyeksi keuangan serta asumsi-asumsi yang digunakan.
- Melakukan perhitungan penilaian.

#### Valuation Approach And Method

To perform this valuation, the valuation approach and methods used is Income Approach.

Income approach provides an indicated value by anticipating and quantifying the ability of valuation object to generate returns to be received in the future.

The method used is Discounted Cash Flow Method which involves the prospect of cash flow for a certain period based on business plan of valuation object. Cash flow used is free cash flow to the firm.

The reason for choosing the valuation approach and method used is:

- IME is a company with sustainable business managed by professional and competent management during the operating period of the PLTMH until 11 October 2041 in accordance with Power Purchase Agreement with PT PLN (Persero).

#### Conclusion

Enterprise Market Value of IME is obtained by using Income Approach. The results of the calculation is as follows:

#### Income Approach with Discounted Cash Flow Method

The procedures as follows:

- Perform analysis of external and internal information that may affect operational activities.
- Perform analysis of historical financial statement.
- Perform fairness analysis of the financial projection.
- Perform the discussions with the management regarding the financial projection and its underlying assumptions.
- Perform the valuation.

**APPENDIX VII – EXPERT’S REPORT ON THE FAIRNESS OF THE COMPLETION AMOUNT FOR THE PROPOSED ACQUISITION (CONT’D)**



**Kantor Jasa Penilai Publik  
Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

**PT INPOLA MITRA ELEKTRINDO**  
**Penilaian Perusahaan**  
**Per 31 Desember 2021**  
**Disajikan dalam jutaan Rupiah**  
**Stated in millions of Rupiah**

**PT INPOLA MITRA ELEKTRINDO**  
**Enterprise Valuation**  
**As of 31 December 2021**  
**Stated in million Indonesian Rupiah**

Valuation object		Enterprise valuation of PT Inpolo Mitra Elektrindo				
Cut off date		31-Dec-21				
Discount rate		8,81%				
	Year	FCFF	Period	Discount Factor	PV	
Free cash flows to the firm	2022	31.721	1,00	0,92	29.153	
Free cash flows to the firm	2023	30.995	2,00	0,84	26.180	
Free cash flows to the firm	2024	30.890	3,00	0,78	23.979	
Free cash flows to the firm	2025	30.672	4,00	0,71	21.883	
Free cash flows to the firm	2026	29.492	5,00	0,66	19.338	
Free cash flows to the firm	2027	25.164	6,00	0,60	15.164	
Free cash flows to the firm	2028	24.453	7,00	0,55	13.543	
Free cash flows to the firm	2029	24.411	8,00	0,51	12.426	
Free cash flows to the firm	2030	24.257	9,00	0,47	11.353	
Free cash flows to the firm	2031	24.014	10,00	0,43	10.325	
Free cash flows to the firm	2032	23.948	11,00	0,40	9.471	
Free cash flows to the firm	2033	23.811	12,00	0,36	8.647	
Free cash flows to the firm	2034	23.534	13,00	0,33	7.855	
Free cash flows to the firm	2035	23.483	14,00	0,31	7.203	
Free cash flows to the firm	2036	23.312	15,00	0,28	6.572	
Free cash flows to the firm	2037	23.009	16,00	0,26	5.962	
Free cash flows to the firm	2038	22.954	17,00	0,24	5.466	
Free cash flows to the firm	2039	22.767	18,00	0,22	4.983	
Free cash flows to the firm	2040	22.509	19,00	0,20	4.527	
Free cash flows to the firm	2041	17.477	19,78	0,19	3.292	
Residual value	2042	39.786	19,78	0,19	7.494	
<b>Total PV of FCFF</b>					<b>254.814</b>	
<b>Add:</b>						
Cash on hand & in banks					5.740	
Guaranteed deposits					3.599	
Bank guarantee					3.260	
<b>Enterprise Market Value of PT Inpolo Mitra Elektrindo</b>					<b>267.413</b>	

Dengan mempertimbangkan seluruh data dan informasi yang relevan dan analisis yang dilakukan atas berbagai faktor yang mempengaruhi nilai objek penilaian serta asumsi dan kondisi pembatas yang tertera dalam laporan ini, maka kami berkesimpulan bahwa Nilai Pasar Atas Perusahaan PT Inpolo Mitra Elektrindo Per Tanggal 31 Desember 2021 Adalah Sebesar Rp267.413.000.000 (Dua Ratus Enam Puluh Tujuh Miliar Empat Ratus Tiga Belas Juta Rupiah).

*Considering all the relevant data and informations and analysis conducted on a variety of factors that affect the value of valuation object, as well as assumptions and limiting conditions stated in this report, we concluded that the Enterprise Market Value Of PT Inpolo Mitra Elektrindo As Of 31 December 2021 is IDR267.413.000.000 (Two Hundred Sixty Seven Billion Four Hundred Thirteen Million Indonesian Rupiah).*



Kantor Jasa Penilai Publik  
**Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan**  
Bidang Jasa : Penilaian Properti, Bisnis & Konsultansi  
Wilayah Kerja : Negara Republik Indonesia  
Izin Usaha KJPP No : 2.09.0018

#### Independensi Penilai

Dalam mempersiapkan laporan ini, kami telah bertindak secara objektif dan independen tanpa adanya konflik dan tidak terafiliasi dengan IME ataupun pihak-pihak lain yang terafiliasi. Kami juga tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan baik sekarang maupun yang akan datang berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya laporan ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau kerugian pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh nilai yang dihasilkan dari proses penilaian ini.

#### Penutup

Laporan ini harus dipandang sebagai satu kesatuan. Penggunaan sebagian laporan dan informasi tanpa mempertimbangkan keseluruhan informasi dapat menyebabkan pengertian yang berbeda.

Disini kami tegaskan bahwa kami tidak menarik keuntungan, baik sekarang maupun dimasa yang akan datang dari objek yang dinilai atau dari nilai yang dihasilkan. Kami telah melakukan penilaian dan menyusun laporan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia 2018 (SPI 2018 Edisi VII) serta Edisi Revisi SPI 330.

Demikian disampaikan dan atas kepercayaan yang diberikan kepada kami dalam melakukan penilaian dan menyusun laporan ini, kami ucapkan terima kasih.

Homat kami,  
Kantor Jasa Penilai Publik  
Nirboyo Adiputro, Dewi Apriyanti & Rekan

Drs. Nirboyo Adiputro, MAPPI (Cert.)

Rekan / Partner

Izin Penilai / Valuer License No.: PB-1.09.0018

Klasifikasi Izin / Permit Classification; Penilai Bisnis / Business Valuer

MAPPI No.: 81-S-00014

Register No.: RMK-2017.00157

#### Valuer Independency

*To prepare this report, we have acted objectively and independently without any conflict and we are not affiliated with IME or other affiliated parties. We neither have present nor future interests or benefits regarding this assignment. Furthermore, this report is not carried out to provide advantages or disadvantages to any party. The fee we received are in no way affected by the value generated from this valuation process.*

#### Closing

*This report must be viewed as a whole content. The use of only some parts of the report and information without considering the whole information may lead to different understandings.*

*We hereby emphasize that we do not take any advantage, neither now nor in the future of the valuation object or the value generated. We have carried out a valuation and prepared this report in accordance with Code of Ethics of Indonesia Valuers (KEPI) and Indonesian Valuation Standard 2018 (SPI 2018 VII Edition) as well as Revised Edition SPI 330.*

*It is thus conveyed and for the trust given to us to conduct a valuation and to prepare this report, we would like to say thank you.*

Best regards,