



PT HM SAMPOERNA Tbk.

- Nomor : 054/CLD/HMS/V/2026
- Lampiran : 1. Keterbukaan Informasi yang Berkaitan dengan Transaksi Afiliasi sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Perseroan dengan PMID.  
2. Laporan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi  
3. Pernyataan Dewan Komisaris dan Direksi
- Perihal : Penyampaian Keterbukaan Informasi Yang Berkaitan Dengan Transaksi Afiliasi Sehubungan dengan Perjanjian Sewa Menyewa ("Perjanjian") antara Perseroan dengan PT Philip Morris Indonesia ("PMID")

Jakarta, 5 Mei 2026

Kepada Yth.

**Otoritas Jasa Keuangan ("OJK")**

Gedung Soemitro Djojohadikusumo

Jalan Lapangan Banteng Timur No.2-4

Jakarta Pusat – 10710

Dengan hormat,

Dengan mengacu kepada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan ("POJK") No. 17/POJK.04/2020 tanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, POJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, dan POJK No. 31/POJK.04/2015 tanggal 16 Desember 2015 tentang Keterbukaan Atas Informasi Atau Fakta Material Oleh Emiten Atau Perusahaan Publik, melalui surat ini kami menyampaikan informasi sebagai berikut:

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

|    |                  |   |  |
|----|------------------|---|--|
| 1. | Tanggal kejadian | : | 1 Mei 2026   |
| 2. | Jenis Informasi  | : | Transaksi Afiliasi sehubungan dengan Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan antara Perseroan dengan PT Philip Morris Indonesia ("PMID"), yang merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan. |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
|    |   |   | Perseroan dan PMID memiliki pemegang saham pengendali yang sama yaitu Philip Morris International Inc.   |
| 3. | Uraian Informasi  | : | Sebagaimana dimuat pada lampiran.  |
| 4. | Dampak kejadian, informasi, tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Emiten | : | Tidak ada potensi risiko yang akan memberikan dampak yang merugikan atau gangguan terhadap keberlanjutan usaha Perseroan dari kejadian dan informasi tersebut terhadap kegiatan operasional, hukum, kondisi keuangan, atau kelangsungan usaha Perseroan.   |
| 5. | Keterangan lain-lain  | : | Transaksi merupakan transaksi perjanjian sewa menyewa antara Perseroan dengan PMID, dimana Perseroan akan menyewakan tanah dan bangunan kepada PMID untuk menunjang kegiatan manufaktur PMID. Tujuan transaksi adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset yang tidak terpakai sehingga dapat menghasilkan pendapatan bagi Perseroan. |

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

Demikian keterbukaan informasi ini kami sampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

PT HM Sampoerna Tbk

*Maharani Djody*

Maharani Djody Puj  
Sekretaris Perusahaan



**KETERBUKAAN INFORMASI  
SEHUBUNGAN DENGAN TRANSAKSI AFILIASI**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN (“**OJK**”) NO. 42/POJK.04/2020 TANGGAL 2 JULI 2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN (“**POJK 42**”) SEHUBUNGAN DENGAN PENANDATANGANAN PERJANJIAN SEWA.

INFORMASI YANG TERKANDUNG DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI PENTING UNTUK DIBACA DAN DICATAT OLEH PARA PEMEGANG SAHAM PERUSAHAAN. JIKA ANDA MENGALAMI KESULITAN UNTUK MEMAHAMI INFORMASI SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI, SEBAIKNYA ANDA BERKONSULTASI DENGAN PEDAGANG PERANTARA EFEK, MANAJER INVESTASI, PENASIHAT HUKUM, AKUNTAN PUBLIK ATAU PENASIHAT PROFESIONAL LAINNYA.

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA, BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DAN KELENGKAPAN INFORMASI SEBAGAIMANA DIUNGKAPKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN KETERBUKAAN TAMBAHAN LAINNYA, APABILA ADA, DAN DENGAN INI MENEGASKAN BAHWA INFORMASI YANG TERKANDUNG DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR, DAN TIDAK ADA FAKTA PENTING, MATERIAL DAN RELEVAN YANG TIDAK DIUNGKAPKAN ATAU DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG DIBERIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR DAN/ATAU MENYESATKAN.

SETELAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN SECARA SEKSAMA, DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI AFILIASI INI BUKAN MERUPAKAN SUATU TRANSAKSI MATERIAL SEBAGAIMANA YANG DIMAKSUD DALAM POJK 17 (SEBAGAIMANA DIDEFINISIKAN DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI) DAN TIDAK MENGANDUNG BENTURAN KEPENTINGAN APAPUN SEBAGAIMANA YANG DIMAKSUD OLEH POJK 42.

DIREKSI PERSEROAN, BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA MENYATAKAN BAHWA TRANSAKSI AFILIASI INI TELAH MELALUI PROSEDUR YANG CUKUP UNTUK MEMASTIKAN BAHWA TRANSAKSI AFILIASI INI DILAKSANAKAN SESUAI DENGAN PRAKTIK USAHA YANG BERLAKU SECARA UMUM.



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

**Berkedudukan di Surabaya**

**Bidang Usaha:**

Industri Rokok

**Kantor Pusat:**

Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya 60293, Indonesia

Telepon: 031 – 843 1699, Faksimili: 031 – 843 0986

**Lokasi Pabrik:**

Surabaya, Pasuruan, Malang, Karawang, Probolinggo, Blitar, Tegal

**Kantor Perwakilan Korporasi:**

One Pacific Place, Lantai 18, Sudirman Central Business District,

Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53,

Jakarta 12190, Indonesia

Telepon: 021 – 515 1234, Faksimili: 021 – 515 2234

***Keterbukaan Informasi ini diterbitkan di Jakarta pada tanggal 5 Mei 2026***

## DEFINISI-DEFINISI

**Keterbukaan Informasi:** berarti keterbukaan informasi yang berkaitan dengan transaksi afiliasi sebagaimana tercantum dalam pengumuman dan/atau keterbukaan informasi dan setiap informasi tambahan lainnya yang mungkin atau akan tersedia.

**Laporan Pendapat Kewajaran:** adalah suatu laporan yang disampaikan oleh Penilai Independen No.00037/2.0095-00/BS/04/0269/1/IV/2026 tanggal 29 April 2026 mengenai pendapat kewajaran atas Transaksi.

**Objek Sewa:** berarti Objek Sewa Karawang dan Objek Sewa Sukorejo.

### Objek Sewa Karawang:

1. Tanah dan bangunan pabrik dengan luas **46.850** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata Raya III Lot CC 1,2,5, Kelurahan Puseurjaya, Desa Sukaluyu, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
2. Tanah dan bangunan gudang (1 unit) dengan luas **2.808** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Karawang International Industrial City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
3. Tanah dan bangunan gudang (5 unit) dengan luas **14.040** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8B, Karawang International Industrial City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

### Objek Sewa Sukorejo:

Tanah dan bangunan dengan luas **2.268** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Surabaya-Malang KM. 51,4, Desa Ngadimulyo, Kecamatan Sukorejo, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur.

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

**Penilai Independen:** adalah firma penilai publik KJPP Ruky, Safrudin & Rekan, suatu penilai independen yang terdaftar di OJK yang telah ditunjuk Perseroan untuk melakukan penilaian aset sewa dan kewajaran atas Transaksi.

**Perjanjian Sewa:** adalah Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Sewa Menyewa yang ditandatangani oleh Perseroan sebagai pemilik dan PMID sebagai penyewa yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Mei 2026 sehubungan dengan sewa-menyewa atas Objek Sewa.

**Perseroan:** adalah PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk., suatu perseroan terbatas terbuka dan didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Surabaya, Indonesia.

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

**PM International:** adalah Philip Morris International Inc., suatu badan usaha yang didirikan berdasarkan hukum Commonwealth of Virginia, Amerika Serikat, bergerak di bidang usaha manufaktur dan perdagangan rokok, produk tembakau lainnya dan produk lain yang mengandung nikotin yang dipasarkan di luar wilayah Amerika Serikat, dan memiliki secara langsung atau tidak langsung, 100% saham yang dikeluarkan (*issued shares*) di Philip Morris Finance SA, Philip Morris Products SA, dan PMID.

**POJK 17:** adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tertanggal 21 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama.

**POJK 42:** adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 42/POJK.04/2020 tertanggal 2 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan.

**Transaksi:** berarti kegiatan sewa-menyewa antara Perseroan sebagai pihak yang menyewakan dan PMID sebagai penyewa atas Objek Sewa berdasarkan Perjanjian Sewa.

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

## PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat sehubungan dengan Transaksi. Perjanjian Sewa adalah Transaksi Afiliasi menurut POJK 42. Namun, Perjanjian Sewa bukan merupakan Transaksi Benturan Kepentingan sebagaimana didefinisikan di dalam POJK 42 dan bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan di dalam POJK 17, berdasarkan laporan penilaian dari Penilai Independen mengenai kewajaran Transaksi, yang ringkasannya disampaikan di dalam Bagian III dari Keterbukaan Informasi ini.

## I. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI

### A. Latar Belakang dan Alasan Dilakukannya Transaksi

Perseroan memiliki beberapa bangunan/ruangan/area yang sedang tidak digunakan oleh Perseroan yang berlokasi dimana Objek Sewa berada. Di saat yang bersamaan, PMID memerlukan tambahan bangunan/ruangan/area untuk menunjang kegiatan manufakturnya.

Tujuan Transaksi ini adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset yang tidak terpakai sehingga dapat menghasilkan pendapatan bagi Perseroan.

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

## B. Objek Perjanjian

### 1. Objek Transaksi

Berdasarkan Perjanjian Sewa, Perseroan akan menyewakan Objek Sewa kepada PMID. Berikut adalah detail lengkap mengenai Objek Sewa:

#### Objek Sewa Karawang

1. Tanah dan bangunan pabrik dengan luas **46.850** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata Raya III Lot CC 1,2,5, Kelurahan Puseurjaya, Desa Sukaluyu, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
2. Tanah dan bangunan gudang (1 unit) dengan luas **2.808** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Karawang International Industrial City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
3. Tanah dan bangunan gudang (5 unit) dengan luas **14.040** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8B, Karawang International Industrial City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

#### Objek Sewa Sukorejo

Tanah dan bangunan dengan luas **2.268** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Surabaya-Malang KM. 51,4, Desa Ngadimulyo, Kecamatan Sukorejo, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur.

### 2. Nilai Transaksi

Perjanjian Sewa berlaku selama 5 (lima) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Mei 2026 hingga dan termasuk tanggal 30 April 2031, dengan rincian harga sebagai berikut:

| <b>Objek Sewa</b>                      | <b>Nilai (per Tahun)</b> |
|--|--------------------------|
| Objek Sewa Karawang                    | Rp68.728.830.000         |
| Objek Sewa Sukorejo                    | Rp780.120.000            |
| <b>Total Biaya Sewa Tahunan</b>        | <b>Rp69.508.950.000</b>  |
| <b>Total Biaya Sewa 5 (lima) Tahun</b> | <b>Rp347.544.750.000</b> |

Berdasarkan tabel di atas, nilai Transaksi untuk 5 (lima) tahun adalah sebesar Rp347.544.750.000 (tiga ratus empat puluh tujuh milyar lima ratus empat puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) dengan mekanisme penagihan tahunan dimana Perseroan akan menagihkan PMID sebesar Rp69.508.950.000 (enam puluh sembilan milyar lima ratus delapan juta sembilan ratus lima puluh ribu Rupiah).

Nilai Transaksi ini sesuai dengan nilai pasar per tanggal 31 Desember 2025 berdasarkan laporan penilaian aset yang dilakukan oleh Penilai Independen.

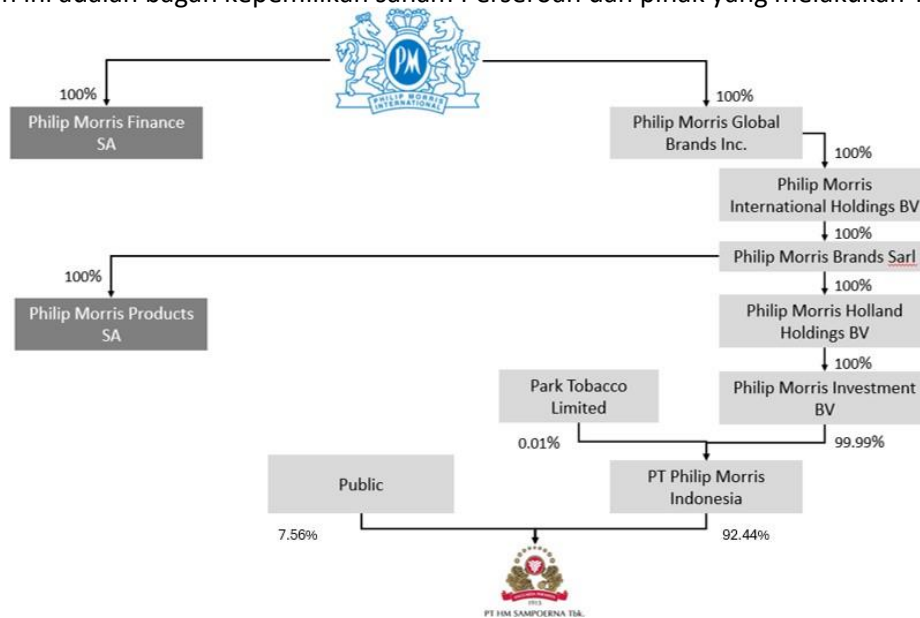
Perseroan akan mengeluarkan tagihan terkait biaya sewa atas Objek Sewa kepada PMID di bulan

Mei setiap tahunnya, dan PMID akan melakukan pembayaran kepada Perseroan atas biaya sewa tersebut paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah tanggal penerbitan faktur tagihan oleh Perseroan.

Total nilai Transaksi untuk 5 (lima) tahun adalah sebesar 1.23% dari ekuitas Perseroan berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan yang telah diaudit per tanggal 31 Desember 2025. Dengan demikian, Transaksi bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan dalam POJK 17, karena nilai Transaksi tidak lebih dari 20% (dua puluh persen) dari ekuitas Perseroan.

### C. Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi dan Hubungannya dengan Perseroan

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



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

#### **PT Philip Morris Indonesia**

PMID adalah suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, bergerak di bidang manufaktur rokok putih. PMID didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 30 tanggal 10 Agustus 1998 dibuat dihadapan Sutjipto, S.H. Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui keputusannya No. C-7791.HT.01.01.TH.99 TAHUN 1998 tanggal 28 April 1999 serta diumumkan dalam lembaran Berita Negara Republik Indonesia No.78 tanggal 28 September 1999, Tambahan No. 6247. PMID merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan. Saat ini, PMID memiliki 92,44% dari saham yang dikeluarkan Perseroan. PMID merupakan suatu perusahaan yang termasuk dalam PM International Group. Perseroan dan PMID memiliki pihak pengendali yang sama yaitu PM International.

Susunan Direksi dan Dewan Komisaris PMID sebagaimana tercantum dalam Akta No. 1 tanggal 2 April

2026, yang dibuat di hadapan Dorothea Nawang Wulan, S.H., M.KN., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, yang telah diberitahukan kepada Menteri Hukum berdasarkan Penerimaan Pemberitahuan No. AHU-AH.01.09-0191708 tanggal 7 April 2026, adalah sebagai berikut:

Direksi

Presiden Direktur : Aji Sumantoro

Direktur : Roy Kusuma Krisnawan Hekekire

Dewan Komisaris

Komisaris : Jefry Andi Tjokroaminoto

**D. Sifat Hubungan Afiliasi Pihak-Pihak Yang Melakukan Transaksi**

Sebagaimana diuraikan di atas, PMID memiliki sekitar 92,44% saham pada Perseroan, dan oleh karenanya merupakan pemegang saham utama dan pengendali Perseroan. Selanjutnya, PMID dikendalikan oleh PM International. Berdasarkan hal-hal tersebut, Perseroan merupakan suatu Pihak Afiliasi dari PMID berdasarkan Undang-undang Pasar Modal dan POJK 42.

|  |
|--|
| <b>II. URAIAN SINGKAT MENGENAI PERSEROAN</b> |
|--|

**A. Riwayat Singkat**

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

Anggaran Dasar Perseroan telah diubah beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta No. 107 tanggal 27 Mei 2025, dibuat di hadapan Notaris Aulia Taufani, S.H., yang telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. AHU-0040768.AH.01.02 TAHUN 2025 tanggal 23 Juni 2025.

## B. Struktur Permodalan dan Kepemilikan Saham

Struktur permodalan dan kepemilikan saham Perseroan berdasarkan Daftar Pemegang Saham Perseroan pada tanggal 30 April 2026 adalah sebagai berikut:

| Modal Dasar : Rp. 630.000.000.000                   |  | Nilai Nominal : Rp. 4/saham |                        |            |
|---|--|-----------------------------|------------------------|------------|
| Modal Ditempatkan dan Disetor : Rp. 465.272.307.600 |  |                             |                        |            |
| No  | Nama                                       | Jumlah Saham                | Nilai Nominal (Rp)     | %          |
| 1   | Pemegang saham publik lebih dari 5% - PMID | 107.523.239.925             | 430.092.959.700        | 92,44      |
| 2   | Pemegang saham publik lainnya              | 8.794.836.975               | 35.179.347.900         | 7,56       |
| <b>Total</b>  |  | <b>116.318.076.900</b>      | <b>465.272.307.600</b> | <b>100</b> |

## C. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan berdasarkan Akta No.41 tanggal 27 Februari 2026 dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah memperoleh Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum No. AHU-AH.01.09-0165557 tanggal 27 Maret 2026, adalah sebagai berikut:

### Dewan Komisaris

Presiden Komisaris : Paul Norman Janelle  
Wakil Presiden Komisaris : Mindaugas Trumpaitis  
Komisaris Independen : Justin Mayall  
Komisaris Independen : Luthfi Mardiansyah

### Direksi

Presiden Direktur : The Ivan Cahyadi  
Direktur : Elvira Lianita  
Direktur : Sharmen Karthigasu  
Direktur : Andre Dahan  
Direktur : Johan Bink  
Direktur : Yohan Lesmana Tjhin  
Direktur : Reno Bontemps  
Direktur : Houria Raselma  
Direktur : Rianto Probo Hartono

## III. RINGKASAN PENDAPAT PENILAI INDEPENDEN

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

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

## Ringkasan Pendapat Penilai Independen

### A. Ringkasan Penilaian Aset Sewa

#### Identitas Pihak Penilai

KJPP Ruky, Safrudin & Rekan memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan Pangaloan Siahaan, S.T., MAPPI (Cert) yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian dengan kualifikasi Penilai Properti (P) No. P-1.09.00090 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Penilai Properti dengan No.STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023.

#### A. 1 Laporan Penilaian Aset Objek Sewa Karawang

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian aset atas nama Perseroan sebagaimana dituangkan dalam laporan No.00024/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 tanggal 31 Maret 2026.

#### Objek Penilaian

1. Tanah dan bangunan pabrik dengan luas **46.850** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata Raya III Lot CC 1,2,5, Kelurahan Puseurjaya, Desa Sukaluyu, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
2. Tanah dan bangunan gudang (1 unit) dengan luas **2.808** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A, Karawang International Industrial City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat;
3. Tanah dan bangunan gudang (5 unit) dengan luas **14.040** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8B, Karawang International Industrial City (KIIC), Desa Sukaluyu, Kecamatan Teluk Jambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat.

#### Tujuan Penilaian

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan opini/pendapat Nilai Sewa Pasar atas Objek Sewa Karawang, dalam rangka memenuhi ketentuan pasar modal, dan tidak untuk menjadi dasar suatu rencana transaksi tertentu serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perbankan, dan perpajakan.

#### Pendekatan dan Metode

Pendekatan dan Metodologi Penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan dengan Metode DCF (Discounted Cash Flow).

#### Tanggal Penilaian

Tanggal penilaian yang digunakan adalah tanggal 31 Desember 2025.

#### Kesimpulan Nilai

Berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, Penilai Independen

berpendapat bahwa Nilai Sewa Pasar dari Objek Sewa Karawang per tahun adalah sebesar Rp68.728.830.000 (enam puluh delapan miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh ribu Rupiah) dengan total sebesar Rp343.644.150.000 (tiga ratus empat puluh tiga miliar enam ratus empat puluh empat juta seratus lima puluh ribu Rupiah) untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun dan jumlah tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

## **A. 2 Laporan Penilaian Aset Objek Sewa Sukorejo**

Berikut adalah ringkasan laporan penilaian aset atas nama Perseroan sebagaimana dituangkan dalam laporan No.00024/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 tanggal 31 Maret 2026.

### **Objek Penilaian**

Tanah dan bangunan dengan luas **2.268** m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Surabaya-Malang KM. 51,4, Desa Ngadimulyo, Kecamatan Sukorejo, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur.

### **Tujuan Penilaian**

Maksud dan tujuan dari penilaian ini adalah untuk memberikan opini/pendapat Nilai Sewa Pasar atas Objek Sewa Sukorejo, dalam rangka memenuhi ketentuan pasar modal, dan tidak untuk menjadi dasar suatu rencana transaksi tertentu serta tidak dimaksudkan untuk kepentingan perbankan, dan perpajakan.

### **Pendekatan dan Metode**

Pendekatan dan Metodologi Penilaian yang digunakan adalah Pendekatan Pendapatan dengan Metode DCF (*Discounted Cash Flow*).

### **Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian yang digunakan adalah tanggal 31 Desember 2025.

### **Kesimpulan Nilai**

Berdasarkan pada asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang berlaku, Penilai Independen berpendapat bahwa Nilai Sewa Pasar dari Objek Sewa Sukorejo per tahun Rp780.120.000 (tujuh ratus delapan puluh juta seratus dua puluh ribu Rupiah), dengan total sebesar Rp3.900.600.000 (tiga miliar sembilan ratus juta enam ratus ribu Rupiah) untuk jangka waktu sewa 5 (lima) tahun dan jumlah tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

## **Asumsi dan Syarat Pembatasan**

1. Properti yang tercakup dalam penilaian ini dianggap berada di bawah kepemilikan yang sah secara hukum.
2. Semua tuntutan gugatan sengketa dan hipotik yang masih berjalan, jika ada dapat diabaikan dan properti yang dinilai seolah-olah bersih di bawah tanggungjawab pemilik.
3. Penilaian ini berdasarkan daftar aset yang telah diberikan oleh pihak Perseroan.
4. Penilai Independen telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.

5. Penilai Independen tidak melakukan pengecekan legalitas karena profesi penilai bukan konsultan dibidang hukum, kami asumsikan bahwa surat-surat yang berhubungan dengan properti adalah baik, dapat diperjualbelikan, dan bebas dari sengketa atau ikatan lainnya.
6. Penilai Independen tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab penilai jika ada persoalan-persoalan yang berhubungan dengan hak milik atau hutang/kerugian atas properti yang dinilai.
7. Sebatas yang diketahui oleh penilai, setiap data dan fakta yang dikemukakan dalam laporan ini adalah benar dan teliti.
8. Nilai yang dinyatakan dalam Rupiah yang didasari pemahaman bahwa pasar properti dimaksud dalam mata uang Rupiah.
9. Laporan dibuat dalam format bilingual. Simbol pengelompokan angka pada laporan ini menggunakan format bahasa Indonesia dengan menggunakan symbol “. (titik)”
10. Laporan dibuat dalam format bilingual, apabila terdapat perbedaan penafsiran keduanya, maka versi Bahasa Indonesia yang digunakan.
11. Penilai Independen, di mana dalam hal ini penilai maupun segenap karyawannya tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini dan fee profesional atas penugasan ini sama sekali tidak tergantung besarnya nilai yang dihasilkan dari proses analisa penilaian ini.
12. Penilaian ini telah dilakukan sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII-2018 serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021, serta Surat Edaran OJK No. 33/SEOJK.04/ 2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
13. Pihak manapun tidak mempunyai hak untuk mengumumkan ataupun mempergunakan laporan ini dan untuk tujuan apapun tanpa persetujuan tertulis dari Penilai Independen.
14. Laporan penilaian ini dianggap berlaku apabila terdapat cap atau stempel Penilai Independen dan ditandatangani oleh penilai berizin yang namanya tertera dalam laporan ini.
15. Penilai Independen tidak merekomendasikan laporan digunakan untuk tujuan lainnya, karena tujuan penilaian akan menentukan dasar nilai.
16. Tanggung jawab Penilai Independen terbatas kepada Perseroan dan Penilai Independen tidak bertanggung jawab terhadap pihak lain yang menggunakan Laporan Penilaian ini. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
17. Bahwa Perseroan harus memberikan ganti rugi dan jaminan dari segala gangguan kepada Penilai Independen dari gugatan, tanggung jawab, biaya dan pengeluaran (termasuk namun tidak terbatas pada biaya hukum dan waktu yang telah diberikan) ditujukan pada, dibayarkan atau ditimbulkan oleh Penilai Independen yang ditimbulkan sehubungan dengan dikeluarkannya laporan penilaian aset, kecuali sejauh telah ditentukan dalam perjanjian sebelumnya.
18. Penilai Independen bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian, laporan penilaian, serta kesimpulan nilai akhir.
19. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk umum.
20. Laporan penilaian ini bersifat non-disclaimer opinion.

## **B. Ringkasan Pendapat Kewajaran**

### **Identitas Pihak Penilai**

KJPP Ruky, Safrudin & Rekan memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011 dan Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert) yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian dengan kualifikasi Penilai Bisnis (B) No. B-1.10.00269 yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK berdasarkan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal Penilai Bisnis dengan No.STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023.

### **Objek Penilaian**

Objek analisis kewajaran adalah rencana Perseroan untuk menyewakan Objek Sewa kepada PMID.

### **Tujuan Penilaian**

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan untuk menyewakan Objek Sewa kepada PMID, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020, tidak untuk perpajakan, perbankan serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

### **Asumsi dan Kondisi Pembatas**

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

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun dengan menggunakan Inkremental Proyeksi Keuangan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan dengan mencerminkan kewajaran proyeksi dan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*).

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

### **Pendekatan dan Metode**

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

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

5. Analisis kewajaran Harga Transaksi.

**Pendapat Kewajaran atas Transaksi**

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Transaksi yang dilakukan meliputi analisis terhadap Transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis atas kewajaran harga transaksi serta faktor lain yang relevan, maka menurut pendapat Penilai Independen, Transaksi adalah **wajar**.

**IV. PERNYATAAN DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS**

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

**V. INFORMASI TAMBAHAN**

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

**Sekretaris Perusahaan dan Hubungan Investor**  
**PT HANJAYA MANDALA SAMPOERNA Tbk.**  
One Pacific Place, Lantai 18, Sudirman Central Business District,  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta 12190, Indonesia  
Telepon: 021 – 515 1234  
Faksimili: 021 – 515 2234

Jakarta, 5 Mei 2026  
*Direksi Perseroan*

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk**

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

/

***Fairness Opinion Report on the Proposed  
Affiliated Transaction***

***April 2026***



PT HM SAMPOERNA Tbk.

Jakarta, 29 April 2026

No. : 00037/2.0095-00/BS/04/0269/1/IV/2026

Kepada Yth/To.

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk**

Jl. Rungkut Industri Raya No. 18  
Surabaya – Jawa Timur

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

**Re : Fairness Opinion Report on the  
Proposed Affiliated Transaction**

Dengan Hormat,

Dear Sirs,

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk ("**Perseroan**") berencana untuk menyewakan sebagian tanah dan bangunan gudang miliknya ("**Objek Sewa**") kepada PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), yaitu Objek Sewa yang berlokasi di Karawang International Industrial City (KIIC), Kelurahan Puseurjaya, Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat ("**Objek Sewa Karawang**") serta yang berlokasi di Jalan Raya Surabaya-Malang KM 51,4, Desa Ngadimulyo, Kecamatan Sukorejo, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur ("**Objek Sewa Sukorejo**") (selanjutnya disebut "**Rencana Transaksi**").

PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk (**the "Company"**) plans to lease part of its land and warehouse buildings (the "**Lease Objects**") to PT Philip Morris Indonesia ("**PMID**"), consisting of Lease Objects located in Karawang International Industrial City (KIIC), Puseurjaya Village, Sukaluyu Subdistrict, Telukjambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province (the "**Karawang Lease Object**"), as well as those located at Jalan Raya Surabaya-Malang KM 51.4, Ngadimulyo Village, Sukorejo Subdistrict, Pasuruan Regency, East Java Province ("**Sukorejo Lease Object**") (hereinafter referred to as the "**Proposed Transaction**").

PMID merupakan pemegang 92,44% saham Perseroan.

PMID is the owner of 92.44% of the Company's shares.

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan ("**POJK 42/2020**"), karena merupakan transaksi yang dilakukan antara Perseroan dan PMID selaku pemegang saham utama dan pengendali Perseroan.

Based on information from the Company's management, the Proposed Transaction is deemed as an affiliated transaction as defined in the Financial Services Authority Regulation No. 42/POJK.04/2020 dated July 1, 2020 regarding Affiliated Transactions and Conflict of Interest Transactions ("**POJK 42/2020**"), as it is a transaction conducted between the Company and PMID, as the Company's major and controlling shareholder.

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha (“**POJK 17/2020**”).

Sehubungan dengan Rencana Transaksi, Perseroan telah menunjuk KJPP Ruky, Safrudin & Rekan (“**RSR**”) sebagai Penilai Independen untuk memberikan pendapat kewajaran.

Penjelasan spesifik Rencana Transaksi dapat dilihat pada bagian Latar Belakang dalam Laporan ini.

#### **STATUS PENILAI**

RSR memiliki izin usaha dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia No. 2.11.0095 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 1131/KM.1/2011 tanggal 14 Oktober 2011.

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

Sesuai Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 33/KM.1/2010 tertanggal 19 Januari 2010 mengenai Izin Penilai **Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert)** yang ditetapkan sebagai penilai di Bidang Jasa Penilaian dengan kualifikasi Penilai Bisnis (B) No. B-1.10.00269 dan terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di OJK sesuai dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023.

#### **PEMBERI TUGAS DAN PENGGUNA LAPORAN**

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

Based on information from the Company's management, the Proposed Transaction is not a material transaction as defined in the Financial Services Authority Regulation, No. 17/POJK.04/2020 dated April 20, 2020 regarding Material Transactions and Changes in Business Activities (“**POJK 17/2020**”).

In regards with the Proposed Transaction, the Company has appointed KJPP Ruky, Safrudin & Rekan (“**RSR**”) as an Independent Valuer to provide fairness opinion.

Detail explanation of the Proposed Transaction are explained in the Background section of this Report.

#### **VALUER STATUS**

RSR holds a business license from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No. 2.11.0095 based on Decision Letter No.1131/KM.1/2011 dated October 14, 2011.

The Public Valuer who signs the fairness opinion report is a valuer with competence to conduct fairness analysis, has obtained a license as a public valuer from the Minister of Finance of the Republic of Indonesia and is registered as a valuer at the Financial Service Authority (“**OJK**”).

According to the Decree of the Minister of Finance No. 33/KM.1/2010 dated 19 January 2010 regarding the Valuer License of **Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert.)**, designated as a valuer in Business Valuation Services with (B) business valuer qualifications under license No. B-1.10.00269 and registered as a capital market supporting professional in OJK based on Registered Letter of Capital Market Supporting Professional Business Valuers with No. STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023.

#### **THE ASSIGNOR AND THE USER OF THE REPORT**

In this report, act as “**The Assignor**” and “**The User of the Report**”.

|                             |   |                       |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Nama                        | <b>PT Hanjaya Mandala<br/>Sampoerna Tbk</b>   | Name                  |
| Kantor Pusat                | Jl. Rungkut Industri Raya No.<br>18,<br>Surabaya – Jawa Timur<br>Telepon: (031) 8431699   | Head Office           |
| Kantor Perwakilan Korporasi | One Pacific Place Lantai 16-20<br>Sudirman Central Business<br>District (SCBD) Lot 3&5<br>Jalan Jenderal Sudirman Kav<br>52-53<br>Jakarta Selatan 12190<br>Telepon:(021) 515 1234 | Representative Office |
| Email                       | contact@sampoerna.com   | Email                 |
| Website                     | www.sampoerna.com   | Website               |
| Bidang Usaha                | Industri manufaktur dan<br>perdagangan rokok /<br>manufacturing and trading of<br>cigarette   | Business Activities   |

#### LATAR BELAKANG

Perseroan merupakan perusahaan yang bergerak di bidang manufaktur tembakau dan perdagangan (termasuk pengakutan/distribusi dan pergudangan, serta aktivitas jasa penunjang lainnya dan industri produk tembakau lainnya).

Perseroan memiliki beberapa bidang tanah dan bangunan kosong yang tidak digunakan dan berlokasi di kawasan pabrik Perseroan di Karawang International Industrial City (KIIC), Kelurahan Puseurjaya, Desa Sukaluyu, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, serta di Jalan Raya Surabaya–Malang KM 51,4, Desa Ngadimulyo, Kecamatan Sukorejo, Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur.

Dengan beberapa bangunan kosong yang tidak digunakan di kawasan fasilitas produksi Perseroan serta dengan kebutuhan PMID atas tambahan bangunan untuk menunjang kegiatan manufakturnya, Perseroan akan mengadakan perjanjian sewa dengan PMID atas Objek Sewa.

Perseroan akan menyewakan Objek Sewa Karawang yang terdiri dari:

- tanah dan bangunan pabrik dengan luas 46.850 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Permata III, Lot CC 1, 2, 5.

#### BACKGROUND

The Company is a company engaged in tobacco manufacturing and trading (including transportation/distribution and warehousing, as well as other supporting service activities and other tobacco product industries).

The Company has several idle vacant spaces located within its factory area in Karawang International Industrial City (KIIC), Puseurjaya Subdistrict, Sukaluyu Village, Telukjambe Timur District, Karawang Regency, West Java Province, as well as at Jalan Raya Surabaya–Malang KM 51.4, Ngadimulyo Village, Sukorejo District, Pasuruan Regency, East Java Province.

With several vacant and unused buildings within the Company's production facility area, and with PMID's need for additional buildings to support its manufacturing activities, the Company will enter into a lease agreement with PMID in respect of Lease Objects.

The Company will lease the Karawang Lease Objects, consist of :

- Land and factory building with an area of 46,850 sqm, located at Jalan Permata III, Lot CC 1, 2, 5.

- tanah dan bangunan gudang (1 unit) dengan luas 2.808 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8A.
- tanah dan bangunan gudang (5 unit) dengan total luas 14.040 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Permata II Lot BB-3, 4B, 7, dan 8B.
- Land and warehouse building (1 unit) with an area of 2,808 sqm, located at Jalan Permata II, Lot BB-3, 4B, 7, and 8A.
- Land and warehouse buildings (5 units) with a total area of 14,040 sqm, located at Jalan Permata II, Lot BB-3, 4B, 7, and 8B.

Dan Objek Sewa Sukorejo adalah tanah dan bangunan dengan luas 2.268 m<sup>2</sup>, yang terletak di unit No. A04/A.

And The Sukorejo Lease Object consists of land and a building with an area of 2,268 sqm, located at Unit No. A04/A.

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang akan ditandatangani oleh Perseroan dan PMID, total harga sewa per tahun untuk Objek Sewa Karawang dan Objek Sewa Sukorejo adalah Rp69.508.950.000, dengan total sebesar Rp347.544.750.000 untuk jangka waktu sewa 5 (lima) tahun, dan jumlah tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

In the Lease Agreement to be entered into by the Company and PMID, the total annual lease price for the Karawang Lease Object and the Sukorejo Lease Object is Rp69,508,950,000, with a total of Rp347,544,750,000 for a lease term of 5 (five) years, and such amount is exclusive of Value Added Tax (VAT).

Tujuan Rencana Transaksi adalah untuk meningkatkan pendapatan Perseroan dengan mengoptimalkan aset Perseroan yang tidak digunakan.

The objective of the Proposed Transaction is to increase the Company's revenue by optimizing an idle asset of the Company.

Berdasarkan informasi Perseroan, pertimbangan manajemen atas Rencana Transaksi tidak dilakukan Perseroan dengan pihak yang tidak terafiliasi dengan Perseroan mengingat hingga saat ini Perseroan belum menerima penawaran apapun dari pihak yang tidak terafiliasi untuk menyewa tanah dan bangunan tersebut.

Based on the Company's information, management consideration of the Proposed Transaction was not conducted with unaffiliated parties, given that, to date, the Company has not received any offers from unaffiliated parties to lease the land and building.

#### **TUJUAN PENDAPAT KEWAJARAN**

#### **PURPOSE OF THE FAIRNESS OPINION**

Tujuan Laporan Pendapat Kewajaran ini adalah untuk memberikan opini atas kewajaran rencana Perseroan untuk menyewakan sebagian tanah dan bangunan gudang Perseroan kepada PMID, sebagaimana didefinisikan dalam laporan ini dalam rangka memenuhi ketentuan POJK 42/2020, tidak untuk perpajakan, perbankan serta tidak untuk bentuk rencana transaksi lainnya.

The purpose of this Fairness Opinion report is to provide opinion on the fairness of the Company's plan to lease part of its land and warehouse buildings to PMID, as outlined in this report in order to comply with POJK 42/2020, not for taxation or banking purpose and not for other forms of transaction plan.

#### **OBJEK ANALISIS PENDAPAT KEWAJARAN**

#### **OBJECT OF THE FAIRNESS OPINION ANALYSIS**

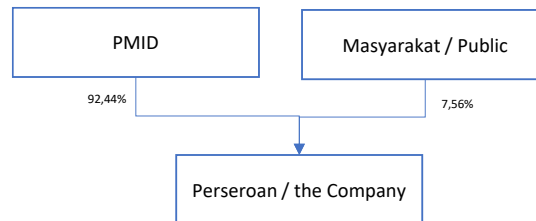
Obyek analisis kewajaran adalah rencana Perseroan untuk menyewakan sebagian tanah dan bangunan gudang Perseroan kepada PMID.

The object of fairness analysis is the Company's plan to lease part of its land and warehouse buildings to PMID.

## SIFAT RENCANA TRANSAKSI

### *Transaksi Afiliasi*

Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 karena merupakan transaksi yang dilakukan antara Perseroan dan PMID selaku pemegang saham utama dan pengendali Perseroan.



Selanjutnya, berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42/2020.

### *Transaksi Material*

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

Untuk memenuhi ketentuan dalam POJK 42/2020, Perseroan telah menunjuk RSR sebagai Penilai Independen untuk memberikan Pendapat Kewajaran ("*Fairness Opinion*") atas Rencana Transaksi bagi para pemegang saham Perseroan.

## RUANG LINGKUP PENDAPAT KEWAJARAN

Ruang Lingkup Pendapat Kewajaran akan didasarkan pada analisis atas kewajaran dari Rencana Transaksi untuk memenuhi ketentuan POJK 42/2020.

Ruang lingkup Pendapat Kewajaran antara lain meliputi: identifikasi permasalahan (termasuk batasan, maksud, tujuan dan objek), pengumpulan data dan wawancara, analisis transaksi, analisis kewajaran harga, serta penyusunan laporan.

## NATURE OF THE PROPOSED TRANSACTION

### *Affiliated Transaction*

The Proposed Transaction is deemed as an affiliated transaction as defined in the POJK 42/2020 as it is a transaction conducted between the Company and PMID, as the Company's major and controlling shareholder.

Furthermore, based on information from the Company's management, the Proposed Transaction does not constitute a conflict of interest transaction as defined in POJK 42/2020.

### *Material Transaction*

Based on information from the Company's management, the Proposed Transaction does not constitute a material transaction as defined in POJK 17/2020.

To fulfill the requirement of POJK 42/2020, the Company has appointed RSR as independent valuer to provide Fairness Opinion on the Proposed Transaction for the shareholders of the Company.

## SCOPE OF WORK OF FAIRNESS OPINION

Scope of work of the Fairness Opinion will be based on its fairness analysis of the Proposed Transaction in accordance with POJK 42/2020.

The scope of the Fairness Opinion includes: problem identification (including scope limitations, purpose, objectives object), data collection and interviews, transaction analysis, analysis of price fairness, and preparation of reports.

## **PEDOMAN DAN STANDAR PENILAIAN**

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII Tahun 2018 dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) sebagaimana ditetapkan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Laporan ini juga telah disusun dengan mengacu pada ketentuan POJK 17/2020, POJK 42/2020, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“**POJK 35/2020**”) serta Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/SEOJK.04/2020 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal (“**SEOJK 17**”).

## **TANGGAL PENILAIAN**

Analisis Pendapat Kewajaran dilakukan per tanggal 31 Desember 2025, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2025.

## **PENGGUNAAN MATA UANG**

Dalam analisis pendapat kewajaran, mata uang yang digunakan adalah mata uang Rupiah.

## **KEJADIAN SETELAH TANGGAL PENILAIAN**

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 31 Desember 2025, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan pendapat kewajaran ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi opini kewajaran.

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

## **VALUATION GUIDELINES AND STANDARDS**

This Fairness Opinion Report was prepared in accordance with the Indonesian Valuation Standards (SPI) 2018, VII Edition, with the Revised Edition on SPI 300, SPI 310, SPI 320, and SPI 330 effective as of March 1, 2020 and the Indonesian Valuer Code of Ethics (KEPI), as stipulated by the Indonesian Society of Appraisers (MAPPI).

This report has also been prepared with reference to the provisions of POJK 17/2020, POJK 42/2020, the Financial Services Authority Regulation No. 35/POJK.04/2020 on the Valuation and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market (“**POJK 35/2020**”) and the Financial Services Authority Circular No. 17/SEOJK.04/2020 on Guidelines for Valuation and Presentation of Business Valuation Reports in the Capital Market (“**SEOJK 17**”).

## **VALUATION DATE**

Fairness opinion analysis was performed as of 31 December 2025, with the parameters and financial statements used in the analysis were based on data as of 31 December 2025.

## **CURRENCY USED**

In the fairness opinion analysis, the currency used is the Indonesian Rupiah.

## **SUBSEQUENT EVENT**

From the Valuation Date of 31 December 2025 until the issuance date of this fairness opinion report, there were no significant events that could affect the fairness opinion.

We are not responsible for reaffirming or updating our opinion due to events occurring after the issuance date of this fairness opinion report.

## INDEPENDENSI PENILAI

Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami telah bertindak secara independen, tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PMID, maupun para pemegang sahamnya masing-masing ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut. Kami juga tidak memiliki kepentingan atau keuntungan pribadi terkait dengan penugasan ini.

Laporan Pendapat Kewajaran ini tidak dimaksudkan untuk memberikan keuntungan atau kerugian kepada pihak manapun. Imbalan yang kami terima tidak dipengaruhi oleh opini atas kewajaran Rencana Transaksi yang dihasilkan dari proses analisis kewajaran ini, dan kami hanya menerima imbalan sebagaimana tercantum pada Purchase Order No. 5701761546 tanggal 4 Maret 2026. Biaya jasa tersebut telah ditetapkan dengan memperhatikan ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai Publik (IKJPP) MAPPI.

## SUMBER DATA DAN INFORMASI

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

1. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2025, yang telah diaudit oleh KAP Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 11 Maret 2026 oleh Jumadi, S.E., CPA, dengan Ijin Akuntan Publik No. AP. 0227;
2. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024, yang telah diaudit oleh KAP Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 25 Maret

## INDEPENDENCE OF THE VALUER

In preparing this Fairness Opinion Report, we have acted independently without any conflict of interest and not affiliated with the Company, PMID or their respective shareholders, nor with any parties affiliated with those companies. We also have no personal interests or advantages related to this assignment.

This Fairness Opinion Report is not intended to provide any advantage or disadvantage to any party. The fees we receive are not influenced by the opinion on the fairness of the Proposed Transaction derived from this fairness analysis process, and we only received professional fees as stated in the Purchase Order No. 5701761546 dated 4 March 2026. The service fees have been determined in accordance with the provisions set by the Association of Public Appraisal Service Firms (IKJPP) MAPPI.

## SOURCE OF DATA AND INFORMATION

As an Independent Valuer in preparing the Fairness Opinion on the Proposed Transaction, we have studied, refer and consider data or documents provided by the Company's management as follows:

1. The Opinion and Consolidated Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the year ended December 31, 2025 audited by the Registered Public Accounting Firm Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan with fair opinion in all material respect and signed on March 11, 2026 by Jumadi, S.E., CPA, dengan Ijin Akuntan Publik No. AP. 0227;
2. Consolidated Opinion and Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the year ended on December 31, 2024 audited by Registered Public Accountant Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan with fair opinion in all material respect and was signed on March 25, 2025

- |  |   |
|--|---|
|  | 2025 oleh Jumadi, S.E., CPA, dengan Ijin Akuntan Publik No. AP. 0227;   |
| 3. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 15 Maret 2024 oleh Jumadi, S.E., CPA, dengan Ijin Akuntan Publik No. AP. 0227; | 3. Consolidated Opinion and Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the year ended on December 31, 2023 audited by Registered Public Accountant Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan with fair opinion in all material respect and was signed on March 15, 2024 by Jumadi, S.E., CPA, with License of Public Accountant No. AP. 0227; |
| 4. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 30 Maret 2023 oleh Jumadi, S.E., CPA, dengan Ijin Akuntan Publik No. AP. 0227; | 4. Consolidated Opinion and Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the year ended on December 31, 2022 audited by Registered Public Accountant Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan with fair opinion in all material respect and was signed on March 30, 2023 by Jumadi, S.E., CPA, with License of Public Accountant No. AP. 0227; |
| 5. Opini dan Laporan Keuangan Konsolidasian Perseroan dan anak perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, yang telah diaudit oleh KAP Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan dengan opini wajar dalam semua hal yang material dan telah ditandatangani pada tanggal 23 Maret 2022 oleh Jumadi, S.E., CPA, dengan Ijin Akuntan Publik No. AP. 0227; | 5. Consolidated Opinion and Financial Statements of the Company and its subsidiaries for the year ended on December 31, 2021 audited by Registered Public Accountant Tanudiredja, Wibisana, Rintis & Rekan with fair opinion in all material respect and was signed on March 23, 2022 by Jumadi, S.E., CPA, with License of Public Accountant No. AP. 0227; |
| 6. Laporan Tahunan Perseroan 2021 – 2025;  | 6. The Company’s Annual Report of 2021 – 2025;  |
| 7. Inkremental Proyeksi Laporan Laba Rugi Konsolidasian Perseroan sehubungan dengan Rencana Transaksi untuk tahun 2026 – 2030 yang disiapkan oleh manajemen Perseroan;   | 7. The Company’s Incremental Consolidated Income Statement Projections with regard to the Proposed Transaction for the years 2026 – 2030 prepared by the Company’s management;  |
| 8. Laporan Keuangan Konsolidasian Proforma Perseroan per 31 Desember 2025, yang telah disiapkan oleh manajemen Perseroan;  | 8. Consolidated Proforma Financial Statements of the Company for the year ended on December 31, 2025, which has been prepared by the Company’s management;  |
| 9. Laporan Penilaian Aset untuk Objek Sewa Karawang oleh RSR dengan No.  | 9. Asset Appraisal Report for the Karawang Lease Object by RSR with No.   |

00024/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026  
tanggal 31 Maret 2026, yang  
ditandatangani oleh Pangaloan Siahaan,  
S.T., MAPPI (Cert), No. STTD.PP-28/PJ-  
1/PM.02/2023;

00024/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026  
dated 31 March 2026, signed by Pangaloan  
Siahaan, S.T., MAPPI (Cert), No. STTD.PP-  
28/PJ-1/PM.02/2023;

- |  |  |
|--|--|
| <p>10. Laporan Penilaian Aset untuk Objek Sewa Sukorejo oleh RSR dengan No. 00025/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 tanggal 31 Maret 2026, yang ditandatangani oleh Pangaloan Siahaan, S.T., MAPPI (Cert), No. STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023;</p> <p>11. Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan;</p> <p>12. Draft Keterbukaan Informasi, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan;</p> | <p>10. Asset Appraisal Report for the Sukorejo Lease Object by RSR with No. 00025/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 dated 31 March 2026, signed by Pangaloan Siahaan, S.T., MAPPI (Cert), No. STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023;</p> <p>11. Draft Lease <i>Agreement</i> between the Company and PMID, which has been provided by the Company's management;</p> <p>12. Draft Information Disclosure, which has been provided by the Company's management;</p> |
|--|--|

Atas data yang telah disampaikan tersebut, kami telah menerima *Representation Letter* dari manajemen Perseroan No. 049/CLD/HMS/IV/2026 tertanggal 29 April 2026, sehubungan dengan penugasan Pendapat Kewajaran;

For the submitted data, we have received a Representation Letter from the Company's management No. 049/CLD/HMS/IV/2026 dated 29 April 2026 in regards to Fairness Opinion assignment;

Kami telah melakukan wawancara dan diskusi melalui *video conference* dengan manajemen Perseroan, termasuk diantaranya, yaitu Ibu Yelivia Dwi Ningtyas, Elisabeth Oktavia dan Nabila Chiesarani pada tanggal 16 April 2026, dengan agenda pembahasan proyeksi konsolidasian Perseroan, sehubungan dengan penugasan Pendapat Kewajaran.

We have conducted interviews and discussions via video conference with the Company's management, including, among others, Ms. Yelivia Dwi Ningtyas, Elisabeth Oktavia and Nabila Chiesarani on 16 April 2026, with the agenda of discussing the Company's consolidated projections, in regards with Fairness Opinion assignment.

Kami juga menggunakan berbagai sumber informasi baik berdasarkan media cetak dan elektronik, seperti Bank Indonesia, dan Bursa Efek Indonesia serta hasil analisis lain yang kami anggap relevan dengan penugasan pendapat kewajaran.

We also use various sources of information either printed and electronic media such as Bank Indonesia, and the Indonesia Stock Exchange and other analysis results that we consider relevant to the assignment of fairness opinions.

#### **ASUMSI DAN KONDISI PEMBATAS**

#### **ASSUMPTIONS AND DISCLAIMER LIMITATIONS**

##### Asumsi

##### Assumptions

Laporan Pendapat Kewajaran ini bersifat *non-disclaimer opinion*, kami telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penyusunan pendapat

This Fairness Opinion Report constitutes a non-disclaimer opinion, we have reviewed the documents used in the preparation of this fairness opinion, and the data and information

kewajaran, data dan informasi yang diperoleh berasal baik dari manajemen Perseroan maupun dari sumber lain yang dapat dipercaya keakuratannya.

Laporan Pendapat Kewajaran ini disusun dengan menggunakan Inkremental Proyeksi Keuangan yang disiapkan oleh manajemen Perseroan, namun kami tidak bertanggung jawab atas pencapaiannya.

Kami bertanggung jawab atas opini yang dihasilkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

Kami telah memperoleh informasi atas status hukum Perseroan berdasarkan anggaran dasar Perseroan.

#### Kondisi Pembatas

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

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

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

obtained from the Company's management and other sources that we consider reliable and accurate.

This Fairness Opinion Report has been prepared based on Incremental Financial Projection prepared by the Company's management, however, we do not responsible for the achievements of such projections.

We are responsible for the opinions generated in the Fairness Opinion Report.

The Fairness Opinion Report is open to the public, except for any confidential information that may affect the Company's operations.

We have obtained information on the legal status of the Company based on the Company's articles of association.

#### Disclaimer Limitations

This fairness opinion has been prepared based on the principle of integrity of data and information. In preparing this fairness opinion, we have relied upon and based our analysis on the data and information provided the Company's management, which we deem to be true, complete, reliable, and not misleading.

We do not conducted an audit or comprehensive due diligence on the explanations and data provided by the Company's management, whether verbal or written. Accordingly, we do not provide any assurance nor assume responsibility for the accuracy and completeness of such explanations and information.

As the basis for our analysis in preparing the Fairness Opinion on the Proposed Transaction, we have used data as stated in the Data and Information Sources section as the basis for our review, calculation and analysis.

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

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

Pendapat Kewajaran ini disusun dengan mempertimbangkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah yang berlaku pada tanggal laporan pendapat kewajaran ini diterbitkan.

Laporan Pendapat Kewajaran ini hanya dilakukan terhadap Tujuan Pendapat Kewajaran sebagaimana telah diuraikan di atas.

Kami menganggap bahwa sejak Tanggal Penilaian hingga laporan pendapat kewajaran diterbitkan, tidak terdapat kejadian luar biasa yang secara material, baik secara makro ekonomi maupun industri, pada saat ini maupun yang akan datang, yang dapat mempengaruhi bisnis Perseroan dan rencana bisnis dan anggaran Perseroan.

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

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

Any changes to the underlying data may materially affect our opinion. Therefore, we do not accept any responsibility for potential differences in the conclusions arising from such changes in the underlying data.

The Fairness Opinion is based on the Company's shareholders point of view only and does not reflect other stakeholder's point of view or any other aspects.

The Fairness Opinion has been prepared taking into consideration the market and economic conditions, general business and financial conditions, as well as the prevailing government regulations as of the date this Fairness Opinion Report is issued.

This Fairness Opinion Report has been prepared solely for the Purpose of the Fairness Opinion as outlined above.

We assume that from the Valuation Date until the issuance of the fairness opinion report, there have been no extraordinary events that may materially, whether from a macroeconomic or industry perspective, either currently or in the future, affect the Company's business and business plan and budget.

We hereby state that our assignment does not include the analysis of transactions outside the scope of the Purposes of the Fairness Opinion that may be available to the Company, nor the implications of those transactions to the Purposes of the Fairness Opinion, nor does it constitute an analysis of the highest and best use from the Purposes of the Fairness Opinion.

We would like to emphasize that the result of our analysis and review is specifically limited to the financial aspects of the Proposed Transaction. We have not assessed its legal validity or tax implications, because it is outside the scope of our assignment.

Penggunaan atas sebagian atau keseluruhan dari laporan harus memperoleh persetujuan dari manajemen Perseroan mengingat kemungkinan adanya informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi kompetisi dan operasional Perseroan.

Mengingat adanya kemungkinan perbedaan waktu dari tanggal laporan ini dengan pelaksanaan Rencana Transaksi, maka kesimpulan dalam laporan pendapat kewajaran ini hanya berlaku sepanjang tidak terdapat perubahan signifikan yang akan berdampak material terhadap kewajaran Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk perubahan baik secara internal pada masing-masing perusahaan maupun perubahan eksternal, termasuk kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan pemerintah Indonesia setelah tanggal laporan ini diterbitkan. Apabila setelah tanggal laporan ini diterbitkan terjadi perubahan-perubahan tersebut, maka pendapat kewajaran atas Rencana Transaksi ini dapat berbeda.

Kami juga berpedoman pada surat pernyataan (*representation letter*) dari manajemen Perseroan atas penugasan kami untuk mempersiapkan laporan pendapat kewajaran, yang menyatakan bahwa seluruh informasi penting dan relevan terkait pendapat kewajaran telah disampaikan dan sepanjang pengetahuan manajemen Perseroan tidak terdapat faktor material yang belum diungkapkan dan dapat menyesatkan

#### Tingkat Kedalaman Investigasi

Dalam melakukan penugasan, tidak ada batas atau pembatasan dalam melakukan penelaahan, perhitungan dan analisis.

Inkremental Proyeksi Laporan Laba Rugi Konsolidasian yang disampaikan dalam format excel hanya mencakup perubahan atas terjadinya Rencana Transaksi sehingga kami tidak melakukan review lebih lanjut dan kami tidak bertanggung jawab atas proyeksi keuangan diluar Rencana Transaksi.

The use of this report, in whole or in part, requires the approval from the Company's management, considering that it may contain confidential information that may affect the Company's competitiveness and operations.

Considering the potential time difference from the date of this report and the implementation of the Proposed Transaction, the conclusions set forth in this fairness report are valid only if there are no significant changes that may materially affect the fairness of the Proposed Transaction. Such changes may include internal changes within the respective companies as well as external changes, including market and economic conditions, general business and financial conditions, and Indonesian government regulations after the date this report is issued. Should any such changes occur after the issuance date of this report, the fairness opinion on the Proposed Transaction may differ.

We have also relied on the representation letter from the Company's management regarding our assignment to prepare the fairness opinion report, which states all material and relevant information relating to the fairness opinion has been disclosed and to the best of the Company's management's knowledge there are no undisclosed material factors that could be misleading.

#### Depth Level of Investigation

There are no limitations or restrictions in conducting inspection, review, calculation and analysis in performing this assignment.

Incremental Consolidated Income Statement Projections submitted in excel format only includes changes to the occurrence of the Proposed Transaction so that we do not conduct further reviews and we are not responsible for financial projections outside the Proposed Transaction.

RSR telah melakukan wawancara dan diskusi dengan manajemen Perseroan yaitu Ibu Yelivia Dwi Ningtyas, Elisabeth Oktavia dan Nabila Chiesarani pada 16 April 2026, dengan agenda pembahasan proyeksi konsolidasian Perseroan, sehubungan dengan penugasan Pendapat Kewajaran.

RSR has conducted interview and discussion with the Company's management, i.e., among others, Ms. Yelivia Dwi Ningtyas, Elisabeth Oktavia and Nabila Chiesarani on 16 April 2026, with the agenda of discussing the Company's consolidated projections, with regard to the fairness opinion assignment.

#### **PERSYARATAN ATAS PERSETUJUAN UNTUK PUBLIKASI**

#### **REQUIREMENTS OF APPROVAL FOR PUBLICATION**

Laporan Pendapat Kewajaran bersifat terbuka untuk publik, kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.

The Fairness Opinion Report is open to the public, unless there is confidential information that may affect the Company's operations.

#### **METODOLOGI PENGKAJIAN KEWAJARAN**

#### **METHODOLOGY FOR FAIRNESS ANALYSIS**

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

In evaluating the fairness of the Proposed Transaction, we used the following methodology analysis:

1. Analisis Rencana Transaksi berupa identifikasi pihak-pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi, analisis persyaratan dari perjanjian Rencana Transaksi, analisis manfaat dan risiko Rencana Transaksi;
2. Analisis Kualitatif berupa analisis terhadap alasan dan latar belakang Rencana Transaksi, riwayat singkat Perseroan dan kegiatan usaha, analisis industri, analisis operasional dan prospek usaha Perseroan, keuntungan dan kerugian Rencana Transaksi;
3. Analisis Kuantitatif berupa analisis kinerja historis, analisis proforma laporan keuangan, dan analisis inkremental proyeksi keuangan;
4. Analisis atas faktor lain yang relevan, berupa analisis biaya dan pendapatan yang relevan, informasi non keuangan yang relevan, prosedur pengambilan keputusan oleh Perseroan.
5. Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi.

1. Proposed Transaction Analysis: identification of parties involved in the Proposed Transaction, analysis of term and condition of the agreement, and analysis of benefit and risk of the Proposed Transaction;
2. Qualitative analysis: analysis of background of the Proposed Transaction, brief explanation of the Company and business activities, industry analysis, operational analysis, business prospect, advantages and disadvantages of the Proposed Transaction;
3. Quantitative analysis: historical analysis, analysis of proforma financial statements, and incremental financial projections analysis;
4. Analysis of other relevant factors, in the form of analysis of relevant costs and revenues, relevant non-financial information, decision-making procedures by the Company.
5. Analysis on the Fairness of the Proposed Transaction Price

## ANALISIS KEWAJARAN

### 1. Analisis Rencana Transaksi

- a) Pihak-pihak yang terkait Rencana Transaksi adalah Perseroan sebagai pihak yang menyewakan dan PMID adalah pihak penyewa.
- b) Rencana Transaksi merupakan transaksi afiliasi sebagaimana dimaksud dalam POJK 42/2020 karena merupakan transaksi yang dilakukan antara Perseroan dan PMID selaku pemegang saham utama dan pengendali Perseroan.

Selanjutnya, berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, Rencana Transaksi bukan merupakan transaksi yang mengandung benturan kepentingan sebagaimana didefinisikan dalam POJK 42/2020.

Berdasarkan informasi manajemen Perseroan, Rencana Transaksi tidak termasuk transaksi material sebagaimana dimaksud dalam POJK 17/2020.

- c) Analisis perjanjian dan persyaratan atas Rencana Transaksi dilakukan terhadap Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID yang telah disediakan manajemen Perseroan.
- d) Analisis Manfaat dan Risiko

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

- Mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap yang dimiliki Perseroan, khususnya aset yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional (idle assets);
- Menambah pendapatan Perseroan diluar kegiatan usaha utama;

## FAIRNESS ANALYSIS

### 1. Proposed Transaction Analysis

- a) The parties involved in Proposed Transaction, the Company is the lessor and PMID is the tenant.
- b) The Proposed Transaction is deemed as an affiliated transaction as defined in the POJK 42/2020 as it is a transaction conducted between the Company and PMID, as the Company's major and controlling shareholder.

Furthermore, based on information from the Company's management, the Proposed Transaction does not constitute a conflict of interest transaction as defined in POJK 42/2020.

Based on information from the Company's management, the Proposed Transaction does not constitute a material transaction as defined in POJK 17/2020.

- c) Analysis of the agreement and terms of the Proposed Transaction is carried out on the draft Lease Agreement between the Company and PMID which has been provided by the Company's management.
- d) Analysis of the Benefits and Risks

The benefits expected to be received by the Company based on the explanation of the Company's management and analysis of the benefits of the Proposed Transaction, including:

- Optimizing the utilization of the Company's fixed assets, particularly those not used in operations (idle assets);
- Increasing the Company's revenue outside its core business activities;

Risiko yang mungkin dihadapi oleh Perseroan berdasarkan penjelasan manajemen, meliputi potensi tambahan biaya perawatan atau perbaikan atas bangunan yang disewakan di luar anggaran yang telah ditetapkan, yang dapat timbul akibat kejadian seperti kebakaran, banjir, gempa atau kejadian tidak terduga lainnya.

The risks may arise for the Company, based on management's explanation, include the potential for additional maintenance or repair costs of the leased buildings beyond the approved budget, which may arise from events such as fire, flood, earthquake, or other unforeseen circumstances.

## 2. Analisis Kualitatif

### a) Riwayat perusahaan dan sifat kegiatan usaha

Perseroan didirikan pada tanggal 19 Oktober 1963 berdasarkan Akta No. 69 tanggal 19 Oktober 1963 yang diubah dengan Akta No. 46 tanggal 15 April 1964, keduanya dibuat di hadapan Anwar Mahajudin, S.H., Notaris di Surabaya, yang telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. J.A.5/59/15 tanggal 30 April 1964 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 94 tanggal 24 November 1964, Tambahan No. 357.

Anggaran Dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir berdasarkan Akta No. 107 tanggal 27 Mei 2025, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusannya No. AHU-0040768.AH.01.02.TAHUN 2025 tanggal 23 Juni 2025.

Ruang lingkup kegiatan Perseroan meliputi manufaktur tembakau, perdagangan (termasuk pengangkutan/distribusi dan pergudangan serta aktivitas jasa penunjang lainnya) serta di bidang industri produk tembakau lainnya.

Perseroan berkedudukan di Surabaya, dengan kantor pusat berlokasi di Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya,

## 2. Qualitative Analysis

### a) Company history and nature of business activities

The company was founded on 19 October 1963 based on Deed No. 69 dated 19 October 1963 as amended by Deed No. 46 dated April 15, 1964, both were made before Anwar Mahajudin, S.H., Notary in Surabaya, which was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia based on his Decree No. J.A.5 / 59/15 dated 30 April 1964 and has been published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 94 dated 24 November 1964, Supplement No. 357.

The Articles of Association of the Company have been amended several times, the most recent being based on Deed No. 107 dated 27 May 2025, drawn up before Aulia Taufani, S.H., a Notary in the Administrative City of South Jakarta, which has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to Decision No. AHU-0040768.AH.01.02.TAHUN 2025 dated 23 June 2025.

The Company's scope of activities comprises tobacco manufacturing, trading (including transportation/distribution and warehousing as well as other supporting services activities) and other tobacco products industry.

The Company is domiciled in Surabaya, with the head office located at Jl. Rungkut Industri Raya No. 18, Surabaya, and has

serta memiliki pabrik yang berlokasi di Pasuruan, Karawang, dan beberapa lokasi lainnya. Perseroan juga memiliki kantor perwakilan korporasi di Jakarta.

#### b) Analisis Industri

Industri tembakau dan rokok di Indonesia merupakan salah satu sektor yang secara konsisten memberikan kontribusi signifikan terhadap penerimaan negara setiap tahunnya. Pasar tembakau di Indonesia didominasi oleh beberapa perusahaan besar, baik nasional maupun multinasional, yang tercermin dari besarnya penerimaan negara dari cukai hasil tembakau (termasuk penerimaan dari PPN Rokok) setiap tahunnya.

Hal tersebut tercermin dalam tren produksi rokok di Indonesia yang relatif tinggi, meskipun menunjukkan kecenderungan menurun dari tahun ke tahun. Produksi rokok pada tahun 2021 mencapai 334,8 miliar batang dan menurun secara bertahap menjadi 307,8 miliar batang pada tahun 2025. Dengan demikian, tingkat pertumbuhan (CAGR) produksi rokok di Indonesia untuk periode 2021–2025 tercatat sebesar negatif 2,08%.

Berdasarkan proyeksi pasar rokok di dunia untuk periode 2026 hingga 2031, industri ini diperkirakan akan tetap mengalami pertumbuhan nilai pasar secara berkelanjutan. Pada tahun 2026, nilai pasar rokok di dunia diperkirakan mencapai US\$770,89 miliar, dan diproyeksikan meningkat menjadi US\$821,81 miliar pada tahun 2031. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun terdapat berbagai tantangan regulasi, industri hasil tembakau secara global tetap memiliki daya tahan ekonomi yang kuat.

Berdasarkan data proyeksi Statista mengenai lima negara dengan volume penjualan rokok terbesar di dunia untuk periode 2026–2030, terlihat tren yang cenderung stagnan hingga menurun di pasar global. Tiongkok tetap

factories located in Pasuruan, Karawang, and several other locations. The company also has a corporate representative office in Jakarta.

#### b) Industry Analysis

The tobacco and cigarette industry in Indonesia is one of the sectors that consistently contributes significantly to state revenue each year. The tobacco market in Indonesia is dominated by several major companies, both national and multinational, as reflected in the substantial state revenues generated from tobacco excise (including revenue from Value Added Tax (VAT) on cigarettes) annually.

This is reflected in the trend of cigarette production in Indonesia, which remains relatively high, although showing a declining trend from year to year. Cigarette production reached 334.8 billion sticks in 2021 and gradually declined to 307.8 billion sticks by 2025. Accordingly, the compound annual growth rate (CAGR) of cigarette production in Indonesia for the period 2021–2025 was recorded at negative 2.08%.

Based on global cigarette market projections for the period 2026 to 2031, the industry is expected to continue experiencing sustained growth in market value. In 2026, the global cigarette market is projected to reach US\$770,89 billion and is expected to grow to US\$821,81 billion by 2031. This increase indicates that, despite various regulatory challenges, the global tobacco industry continues to demonstrate strong economic resilience.

Based on Statista's projection data on the five countries with the largest cigarette sales volumes in the world for the 2026–2030 period, the global market shows a trend that is relatively stagnant to declining. China continues to dominate

mendominasi pasar dengan volume penjualan yang besar, yakni berkisar di angka 2.419 miliar batang pada 2026 dan diproyeksikan meningkat menjadi 2.425 miliar batang pada 2030. Sementara itu, Indonesia menunjukkan stabilitas volume penjualan yang di angka 304 miliar batang setiap tahunnya selama periode tersebut, menjadikannya pasar terbesar kedua dalam kelompok ini.

c) Analisis Operasional dan Prospek Usaha Perseroan

Perseroan telah memulai kegiatan produksi sejak tahun 1913 sebagai industri rumah tangga. Selanjutnya, Perseroan melakukan penawaran umum dan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia), sebagai perusahaan publik pada tahun 1990. Pada tahun 2005 Perseroan diakuisisi oleh PT Philip Morris Indonesia.

Perseroan dan Anak Perusahaan menghasilkan dan mendistribusi produk rokok yang dapat dikelompokkan menjadi dua kategori utama yaitu: Sigaret Konvensional dan Produk Bebas Asap.

Selama tahun 2021-2025, penjualan konsolidasian Perseroan mengalami pertumbuhan fluktuatif dengan *Compound Annual Growth Rate* (CAGR) sebesar 3,20%, yaitu dari sebesar Rp98.875 miliar pada tahun 2021 menjadi sebesar Rp112.172 miliar pada tahun 2025.

Wilayah operasional Perseroan dan Anak Perusahaan tersebar di berbagai wilayah di Indonesia. Wilayah operasional terbagi menjadi kantor pusat, kantor penjualan dan pusat distribusi, kantor perwakilan wilayah serta fasilitas produksi produk rokok SKM, SKT dan produk bebas asap.

Perseroan memiliki 9 (sembilan) fasilitas produksi yang terdiri dari 2 (dua) fasilitas produksi SKM di Pasuruan (Jawa Timur) dan Karawang (Jawa Barat). Satu fasilitas untuk produk tembakau inovatif bebas

the market with a significant sales volume, estimated at around 2,419 billion sticks in 2026 and projected to increase slightly to 2,425 billion sticks by 2030. Meanwhile, Indonesia demonstrates stable sales volumes at approximately 304 billion sticks annually throughout the period, making it the second-largest market within this group.

c) Operational Analysis and Business Prospects of the Company

The Company has started production activities since 1913 as a home industry. Subsequently, the Company made a public offering and also traded its shares at the Jakarta Stock Exchange (now Indonesia Stock Exchange) as a public company in 1990. In 2005, the Company was acquired by PT Philip Morris Indonesia.

The Company and its Subsidiaries manufacture and distribute tobacco products that can be classified into two main categories, i.e Conventional Cigarettes and Smoke-Free Products.

Between 2021 and 2025, the Company's consolidated sales experienced fluctuating growth, with a Compound Annual Growth Rate (CAGR) of 3.20%, rising from Rp98,875 billion in 2021 to Rp112,172 billion in 2025.

The operational areas of the Company and its subsidiaries are spread across various regions in Indonesia. The operational area are divided into a head office, sales office and distribution centers, regional representative offices and production facilities for SKM, SKT, and smoke-free products.

The Company operates 9 (nine) production facilities, consisting of two production facilities for SKM in Pasuruan (East Java) and Karawang (West Java), one facility for innovative smoke-free

asap di Karawang (Jawa Barat) serta enam fasilitas produksi SKT di Jawa Timur dan Jawa Tengah.

Perseroan fokus untuk mengelola tantangan dan peluang utama melalui inisiatif strategis, sekaligus menangani perubahan peraturan dan ekonomi yang terus berkembang secara efektif. Sebagai Perusahaan yang telah lebih dari 110 tahun menciptakan nilai berkelanjutan di Indonesia, kami memiliki pola pikir berwawasan ke depan sehingga dapat mempertahankan kepemimpinan dalam produk konvensional melalui diversifikasi portofolio di seluruh segmen, sekaligus mempercepat pertumbuhan produk bebas asap dan mengantisipasi kebutuhan para pemangku kepentingan.

#### d) Keuntungan dan Kerugian

Keuntungan yang diharapkan diperoleh Perseroan dengan melaksanakan Rencana Transaksi adalah peningkatan pendapatan lain-lain Perseroan.

Adapun potensi kerugian yang timbul sehubungan dengan Rencana Transaksi antara lain berupa biaya-biaya yang terkait dengan proses pelaksanaan Rencana Transaksi, termasuk biaya pajak serta biaya konsultan pendukung dan jasa professional.

### 3. Analisis Kuantitatif

#### a) Analisis Kinerja Historis

Perseroan menjalankan kegiatan utama usaha pada industri manufaktur dan perdagangan rokok. Penjualan Perseroan dan Anak Perusahaan terdiri atas penjualan ekspor dan domestik produk rokok serta lainnya. Penjualan domestik produk rokok terdiri atas penjualan produk rokok jenis SKM, SKT, SPM, SPT dan produk bebas asap.

Penjualan bersih konsolidasian Perseroan selama tahun 2021-2025 secara *Compound Annual Growth Rate* (“**CAGR**”) mengalami fluktuatif peningkatan

tobacco products in Karawang (West Java), and six SKT production facilities located in East Java and Central Java.

The Company has been focused on addressing key challenges and opportunities via strategic initiatives, while navigating the evolving regulatory and economic landscape effectively. As a Company with more than 110 years of sustainable value creation in Indonesia, we have a forward-looking mindset so that we maintain leadership in combustible products with a diversified portfolio across segments, while accelerating the growth of smoke-free products and anticipating the needs of our stakeholders.

#### d) Advantages and Disadvantages

The expected advantages to be obtained by the Company by implementing the Proposed Transaction is an increase in the Company's other income.

The potential disadvantages arising in connection with the Proposed Transactions include costs related to the execution process of the Proposed Transaction, including tax expenses as well as fees for supporting consultants and professional services.

### 3. Quantitative Analysis

#### a) Historical Performance Analysis

The Company conducts its main business activities in the cigarette manufacturing and trading industry. Sales of the Company and its Subsidiaries consist of export and domestic sales of cigarettes and other products. Domestic cigarette sales consist of sales of SKM, SKT, SPM, SPT and smoke-free products.

The Company's consolidated net revenue during the 2021–2025 period recorded a fluctuating increase, with a Compound Annual Growth Rate (CAGR) of 3.20%. In

sebesar 3,20%. Pada tahun 2025, penjualan bersih menurun sebesar 4,84% dibanding tahun 2024, terutama disebabkan oleh menurunnya pendapatan dari segmen SKM dan SKT.

Beban pokok penjualan konsolidasian Perseroan selama tahun 2021-2025 juga mengalami peningkatan yang berfluktuasi dengan CAGR sebesar 2,81%. Pada tahun 2025, beban pokok penjualan Perseroan menurun sebesar 7,84% dibandingkan tahun 2024, yang terutama mencerminkan penurunan volume penjualan serta berlanjutnya inisiatif peningkatan produktivitas. Selama periode 2021-2025, rata-rata proporsi Beban Pokok Penjualan terhadap Penjualan Bersih adalah sebesar 83,34%.

Selama tahun 2021-2025, laba kotor konsolidasian Perseroan mengalami peningkatan dengan CAGR sebesar 5,07%. Selama tahun 2021-2025, rata-rata margin laba kotor Perseroan adalah sebesar 16,66%.

Selama tahun 2021-2025, beban usaha konsolidasian Perseroan mengalami peningkatan yang berfluktuasi dengan CAGR sebesar 7,98%. Pada tahun 2025, Beban usaha Perseroan meningkat sebesar 4,58% dari tahun sebelumnya menjadi Rp11.333 miliar, didorong oleh kenaikan biaya jasa manajemen serta beban royalti yang lebih tinggi, sejalan dengan pertumbuhan produk bebas asap (SFP) dan meningkatnya volume produk Marlboro yang diproduksi oleh Perseroan.

Selama tahun 2021-2025, EBITDA konsolidasian Perseroan mengalami peningkatan yang berfluktuasi dengan CAGR sebesar 2,18%. Namun demikian, pada tahun 2025 tercatat peningkatan yang signifikan, dimana EBITDA meningkat sebesar 19,58%, sejalan dengan peningkatan laba kotor. Selama tahun 2021-2025, rata-rata margin EBITDA Perseroan adalah sebesar 8,72%.

2025, net revenue decreased by 4.84% compared to 2024, primarily due to a decline in revenue from the SKM and SKT segments.

The Company's consolidated cost of goods sold (COGS) during the 2021-2025 period also experienced a fluctuating increase with a CAGR of 2.81%. In 2025, COGS increased by 7.84% compared to 2024, primarily reflecting lower volume and ongoing productivity initiatives. During the 2021-2025 period, the average proportion of COGS to Net Revenue was 83.34%.

During the 2021-2025 period, the Company's consolidated gross profit increased at a CAGR of 5.07%. Over the same period, the Company's average gross profit margin was 16.66%.

During the 2021-2025 period, the Company's consolidated operating expenses experienced a fluctuating increase with a CAGR of 7.98%. In 2025, the Company's operating expenses increased by 4.58% from the previous year to Rp11,333 billion, primarily driven by higher management services fees and higher royalty expenses in line with growing SFP and higher volume of Marlboro products manufactured by the Company.

During the 2021-2025 period, the Company's consolidated EBITDA experienced a fluctuating growth with a CAGR of 2.18%. However, a significant increase was recorded in 2025, when EBITDA increased by 19.58%, aligned with the increase in gross profit. During the 2021-2025 period, the Company's average EBITDA margin was 8.72%.

Selama tahun 2021-2025, laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan mengalami fluktuatif penurunan dengan CAGR sebesar 1,90%, dengan rata-rata margin laba tahun berjalan konsolidasian Perseroan tercatat sebesar 6,28%.

Jumlah aset konsolidasian Perseroan selama tahun 2021-2025 mengalami fluktuatif penurunan dengan CAGR sebesar 0,73%. Pada tahun 2025, jumlah aset konsolidasian Perseroan tercatat sebesar Rp51.563 miliar, menurun sebesar 5,03% dari tahun 2024 yang terutama didorong oleh penurunan pinjaman kepada pihak berelasi dan persediaan.

Jumlah liabilitas konsolidasian Perseroan selama tahun 2021-2025 mengalami penurunan dengan CAGR sebesar 0,73%. Penurunan tertinggi terjadi pada tahun 2025 sebesar 10,50% terutama disebabkan oleh penurunan utang cukai serta utang usaha dan utang lainnya, yang diimbangi oleh pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja berdasarkan penilaian aktuarial independen tahunan serta peningkatan liabilitas jangka panjang lainnya.

Jumlah ekuitas konsolidasian Perseroan selama tahun 2021-2025 mengalami fluktuatif penurunan dengan CAGR sebesar 0,73%. Ekuitas Perseroan per 31 Desember 2025 relatif tidak mengalami perubahan pada Rp28.351 miliar, sejalan dengan kinerja laba Perseroan pada tahun berjalan.

- b) Analisis Inkremental proyeksi Keuangan atas Rencana Transaksi dilakukan untuk mengukur nilai tambah dari Rencana Transaksi untuk periode 2026–2030:

**Inkremental Proyeksi Laporan Laba Rugi Konsolidasian**

- Inkremental penjualan bersih dan beban pokok penjualan Perseroan selama periode 2026 – 2030 diproyeksikan tidak mengalami

During the 2021–2025 period, the Company’s consolidated profit for the year experienced a fluctuating decrease with a CAGR of 1.90%, with the average consolidated profit for the year recorded at 6.28%.

The Company’s consolidated total assets during 2021-2025 period experienced a fluctuating increase, with a CAGR of 0.73%. In 2025, the Company's consolidated total assets were recorded at Rp51,563 billion, a decrease of 5.03% compared to 2024, mainly driven by a decline in loans to related parties and inventories.

The Company’s consolidated total liabilities during the 2021–2025 period experienced a decline with a CAGR of - 0.73%. The most significant decrease occurred in 2025 at 10.50%, driven by lower excise tax payable and lower trade and other payables partially offset by the remeasurement of post-employment benefits based on annual independent actuarial valuation and other non current liabilities.

The Company’s consolidated total equity during the 2021–2025 period experienced a fluctuating decline with a CAGR of 0.73%. The Company’s equity as of December 31, 2025, remained relatively unchanged at Rp28,351 billion, in line with the Company’s profit performance for the year.

- b) Incremental analysis of the Proposed Transactions is carried out to measure the added value of the Proposed Transactions for the period of 2026–2030:

**Incremental Consolidated Profit or Loss Projections**

- The Company's incremental net sales and cost of good sold for the period 2026 – 2030 are projected to remain the same in connection with the

perubahan sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

- Inkremental penghasilan lain-lain Perseroan selama periode 2026–2030 diproyeksikan mengalami peningkatan, yaitu sebesar Rp64,20 miliar pada tahun 2026 dan sebesar Rp69,51 miliar untuk periode tahun 2027–2030, yang berasal dari peningkatan pendapatan sewa sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.
- Inkremental laba bersih Perseroan selama periode 2026 – 2030 yaitu sebesar Rp57,78 miliar pada tahun 2026 dan sebesar Rp62,56 miliar untuk periode tahun 2027–2030, yang berasal dari peningkatan penghasilan lain-lain sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi. Hal ini mencerminkan kontribusi positif Rencana Transaksi terhadap profitabilitas Perseroan secara keseluruhan selama periode proyeksi.

#### **Inkremental Proyeksi Laporan Posisi Konsolidasian**

- Inkremental jumlah aset Perseroan selama periode 2026 – 2030 diproyeksikan mengalami peningkatan yaitu sebesar Rp57,78 miliar pada tahun 2026 dan sebesar Rp62,56 miliar untuk periode tahun 2027–2030, yang berasal dari peningkatan kas dan setara kas.
- Inkremental jumlah liabilitas Perseroan selama periode 2026 – 2030 diproyeksikan tidak mengalami perubahan sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.
- Inkremental jumlah ekuitas Perseroan selama periode 2026 – 2030 diproyeksikan mengalami peningkatan sebesar Rp57,78 miliar pada tahun 2026 dan sebesar Rp62,56 miliar untuk periode tahun 2027–2030, yang berasal dari

implementation of Proposed Transaction.

- The Company's incremental other income during the 2026–2030 period is projected to increase, amounting to Rp64.20 billion in 2026 and Rp69.51 billion for the period 2027–2030, driven by increased rental income in connection with the implementation of the Proposed Transaction.
- The Company's incremental net profit during the 2026–2030 period is projected at Rp57.78 billion in 2026 and Rp62.56 billion for the period 2027–2030, driven by an increase in other income in connection with the implementation of the Proposed Transaction. This reflects the positive contribution of the Proposed Transaction to the Company's overall profitability over the projection period.

#### **Incremental Consolidated Statement of Financial Position Projections**

- The Company's incremental total assets during the 2026–2030 period are projected to increase, amounting to Rp57.78 billion in 2026 and Rp62.56 billion for the period 2027–2030, primarily due to an increase in cash and cash equivalents.
- The Company's incremental total liabilities for the period 2026 – 2030 are projected to remain the same in connection with the implementation of Proposed Transaction.
- The Company's incremental total equity during the 2026–2030 period is projected to increase, amounting to Rp57.78 billion in 2026 and Rp62.56 billion for the period 2027–2030, primarily due to an increase in unappropriated retained earnings.

peningkatan saldo laba yang belum dicadangkan. Hal ini mencerminkan dampak positif dari pelaksanaan Rencana Transaksi untuk pemegang saham Perseroan selama periode proyeksi.

This reflects the positive impact of the implementation of the Proposed Transaction for the Company's shareholders over the projection period.

- c) Analisis terhadap Laporan Keuangan Proforma Perseroan per tanggal 31 Desember 2025, yang telah disediakan oleh manajemen Perseroan:

Laba (Rugi)

Proforma penjualan bersih dan beban pokok penjualan Perseroan tidak mengalami perubahan, sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

Proforma penghasilan lain-lain Perseroan mengalami peningkatan sebesar 3,72% yang berasal dari pendapatan sewa sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

Proforma laba bersih Perseroan mengalami peningkatan sebesar 0,22% yang berasal dari peningkatan penghasilan lain-lain Perseroan.

Laporan Posisi Keuangan

Aset

Proforma Aset Lancar Perseroan mengalami peningkatan sebesar 0,04%, terutama berasal dari peningkatan kas dan setara kas.

Proforma Aset Tidak Lancar Perseroan tidak mengalami perubahan, sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

Proforma Jumlah Aset Perseroan mengalami peningkatan sebesar 0,03%, sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

Liabilitas

Proforma Liabilitas Perseroan tidak mengalami perubahan, sehubungan dengan pelaksanaan Rencana Transaksi.

- c) Analysis of the Company's Proforma Financial Statements as of 31 December 2025, provided by the Company's management:

Profit or Loss

The Company's proforma net revenue and cost of goods sold remain unchanged in connection with the implementation of the Proposed Transaction.

The Company's proforma other income increased by 3.72%, derived from rental income in connection with the implementation of the Proposed Transaction.

The Company's proforma net profit increased by 0.22%, driven by the increase in the Company's other income.

Statement of Financial Position

Asset

The Company's proforma Current Assets increased by 0.04%, primarily due to an increase in cash and cash equivalents.

The Company's proforma Non-Current Assets remain unchanged with the implementation of Proposed Transaction.

The Company's proforma Total Assets increased by 0.03%, with the implementation of the Proposed Transaction.

Liabilities

The Company's proforma Liabilities remain unchanged with the implementation of Proposed Transaction.

#### Ekuitas

Proforma Ekuitas Perseroan mengalami peningkatan sebesar 0,05%, yang berasal dari saldo laba yang belum dicadangkan sehubungan dengan peningkatan laba bersih Perseroan.

#### Rasio Keuangan

Rasio profitabilitas menunjukkan peningkatan, dimana ROE Perseroan meningkat dari 23,31% menjadi 23,35%, dan ROA Perseroan meningkat dari 12,82% menjadi 12,84%.

#### 4. Analisis atas Faktor Lain Yang Relevan

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari manajemen Perseroan, tidak terdapat biaya atau pendapatan yang relevan yang signifikan terkait dengan Rencana Transaksi, selain yang telah diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran.

#### 5. Analisis Kewajaran Harga Rencana Transaksi

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

##### A. Harga Rencana Transaksi

Berdasarkan Draft Perjanjian Sewa Menyewa antara Perseroan dan PMID, total harga sewa per tahun untuk Objek Sewa Karawang dan Objek Sewa Sukorejo adalah Rp69.508.950.000, dengan total sebesar Rp347.544.750.000 untuk jangka waktu sewa 5 (lima) tahun, dengan rincian sebagai berikut:

- untuk Objek Sewa Karawang, harga sewa per tahun adalah sebesar Rp68.728.830.000 (enam puluh delapan miliar tujuh ratus dua puluh

#### Equity

The Company's Proforma Equity increased by 0.05%, primarily due to retained earnings with regard to the increase in the Company's net profit

#### Financial Ratios

The profitability ratio showed an increase, where the Company's ROE increased from 23.31% to 23.35%, and ROA increased from 12.82% to 12.84%.

#### 4. Analysis of Other Relevant Factors

Based on information provided by the Company's management, there are no significant relevant costs or revenues related to the Proposed Transaction, other than those disclosed in the Fairness Opinion Report.

#### 5. Analysis on the Fairness of the Proposed Transaction Price

The fairness analysis of the Proposed Transaction price is carried out by comparing the Proposed Transaction Price based on the Draft of Lease Agreement between the Company and PMID, with the Market Rental Value based on the independent valuer's report

##### A. Proposed Transaction Price

Based on the Draft Lease Agreement between the Company and PMID, the total annual lease price for the Karawang Lease Object and the Sukorejo Lease Object is Rp69,508,950,000, with a total amount of Rp347,544,750,000 for a lease term of 5 (five) years, with the following details:

- for the Karawang Lease Object, the annual lease price amounts to Rp68,728,830,000 (sixty-eight billion seven hundred twenty-eight million

delapan juta delapan ratus tiga puluh ribu Rupiah), dengan total sebesar Rp343.644.150.000 (tiga ratus empat puluh tiga miliar enam ratus empat puluh empat juta seratus lima puluh ribu Rupiah) untuk jangka waktu sewa 5 (lima) tahun dan jumlah tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

- untuk Objek Sewa Sukorejo, harga sewa per tahun adalah sebesar Rp780.120.000 (tujuh ratus delapan puluh juta seratus dua puluh ribu Rupiah), dengan total sebesar Rp3.900.600.000 (tiga miliar sembilan ratus juta enam ratus ribu Rupiah) untuk jangka waktu sewa 5 (lima) tahun dan jumlah tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

#### B. Nilai Sewa Pasar

- Berdasarkan Laporan Penilaian Aset per 31 Desember 2025 oleh RSR dengan No. 00024/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 tanggal 31 Maret 2026 untuk Objek Sewa Karawang, yang ditandatangani oleh Pangaloan Siahaan, MAPPI (Cert), dengan ijin Penilai Publik No. P-1.09.00090 dan No. STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023, dengan mengaplikasikan Pendekatan Pendapatan dengan Metode DCF (Discounted Cash Flow), maka Nilai Sewa Pasar per tahun (untuk jangka waktu 5 tahun) adalah sebesar Rp68.728.830.000 (enam puluh delapan miliar tujuh ratus dua puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh ribu Rupiah).
- Berdasarkan Laporan Penilaian Aset per 31 Desember 2025 oleh RSR dengan No. 00025/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 tanggal 31 Maret 2026 untuk Objek Sewa Sukorejo, yang ditandatangani oleh Pangaloan Siahaan, MAPPI (Cert), dengan ijin Penilai Publik No. P-

eight hundred thirty thousand Rupiah), with a total of Rp343,644,150,000 (three hundred forty-three billion six hundred forty-four million one hundred fifty thousand Rupiah) for a lease term of 5 (five) years, and such amount is exclusive of Value Added Tax (VAT).

- for the Sukorejo Lease Object, the annual lease price amounts to Rp780,120,000 (seven hundred eighty million one hundred twenty thousand Rupiah), with a total of Rp3,900,600,000 (three billion nine hundred million six hundred thousand Rupiah) for a lease term of 5 (five) years, and such amount is exclusive of Value Added Tax (VAT).

#### B. Market Rental Value

- Based on the Asset Valuation Report as of 31 December 2025 by RSR with No. 00024/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 dated March 31, 2026 for the Karawang Lease Object, signed by Pangaloan Siahaan, MAPPI (Cert), with license for Public Appraiser No. P-1.09.00090 and No. STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023, by applying the Income Approach with DCF (Discounted Cash Flow) Method, the annual market rental value (for a lease term of 5 (five) years) is Rp68,728,830,000 (sixty-eight billion seven hundred twenty-eight million eight hundred thirty thousand Rupiah).
- Based on the Asset Valuation Report as of 31 December 2025 by RSR with No. 00025/2.0095-04/PI/04/0090/1/III/2026 dated March 31, 2026 for the Sukorejo Lease Object, signed by Pangaloan Siahaan, MAPPI (Cert), with license for Public Appraiser No. P-1.09.00090 and

1.09.00090 dan No. STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023, dengan mengaplikasikan Pendekatan Pendapatan dengan Metode DCF (Discounted Cash Flow), maka Nilai Sewa Pasar per tahun (untuk jangka waktu 5 tahun) adalah sebesar Rp780.120.000 (tujuh ratus delapan puluh juta seratus dua puluh ribu Rupiah).

No. STTD.PP-28/PJ-1/PM.02/2023, by applying the Income Approach with DCF (Discounted Cash Flow) Method, the annual market rental value (for a lease term of 5 (five) years) is Rp780,120,000 (seven hundred eighty million one hundred twenty thousand Rupiah).

Berikut di bawah ini adalah tabel kewajaran Harga Rencana Transaksi terhadap Nilai Sewa Pasar dari Penilai Independen :

The following is a table of the fairness of the Proposed Transaction Price to the Market Lease Value from the Independent Valuer:

| Objek Transaksi / Transaction Object            | Harga Rencana Transaksi / Proposed Transaction Price (Rp) | Nilai Sewa Pasar / Market Rental Value (Rp) | Harga Rencana Transaksi terhadap Nilai Sewa Pasar / Proposed Transaction Price to Market Rental Value | Kewajaran : Harga Rencana Transaksi Perseroan Berada Dalam Kisaran +/- 7,5% / Fairness: The Company's Proposed Transaction Price is in the Range of +/- 7,5% |
|---|---|---|---|--|
| Objek Sewa Karawang / the Karawang Lease Object | Rp68.728.830.000,00                                       | Rp68.728.830.000,00                         | 0,00%   | Wajar / Fair   |
| Objek Sewa Sukorejo / the Sukorejo Lease Object | Rp780.120.000,00  | Rp780.120.000,00                            | 0,00%   |  |
| <b>Total</b>                                    | <b>Rp69.508.950.000,00</b>                                | <b>Rp69.508.950.000,00</b>                  |   |  |

Dengan hasil perbandingan Harga Rencana Transaksi dengan Nilai Sewa Pasar dari Penilai Independen, maka Rencana Transaksi adalah **wajar** karena Harga Rencana Transaksi Perseroan berada dalam kisaran kewajaran dari Nilai Pasar sebesar 7,5% sesuai POJK 35 Pasal 48, b.

By comparing the Proposed Transaction Price with the Market Rental Value from the Independent Valuer, the Proposed Transaction is **fair** because the Company's Proposed Transaction Price is within the reasonable range of the Market Value of 7.5% in accordance with POJK 35 Article 48, b.

## KESIMPULAN

Dengan mempertimbangkan analisis kewajaran atas Rencana Transaksi yang dilakukan meliputi analisis terhadap Rencana Transaksi, analisis kualitatif dan analisis kuantitatif, analisis atas kewajaran harga transaksi serta faktor lain yang relevan, maka menurut pendapat RSR, Rencana Transaksi adalah **wajar**.

## PENUTUP

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

## CONCLUSION

By considering the fairness analysis of the Proposed Transaction which includes analysis of the Proposed Transaction, qualitative analysis and quantitative analysis, analysis of the fairness of the transaction price and other relevant factors, in RSR's opinion, the Proposed Transaction is **fair**.

## CLOSING

This Fairness Opinion report should be regarded as an integrated whole. Using part of the analysis or information without considering the overall data and analysis may lead to a misleading interpretation.

Kami tidak bertanggung jawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi pendapat kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Laporan Pendapat ini. We assume no responsibility to reaffirm or modify our opinion for any events and circumstances that occur after the date of this Fairness Opinion Report.

Hormat kami,

**KJPP Ruky, Safrudin & Rekan**

Yours faithfully,



**Rudi M. Safrudin, MAPPI  
(Cert)**

Penilai Bisnis

Business Valuer

Izin Penilai Publik

B-1.10.00269

Registered Public Valuer  
License

STTD OJK No.

STTD.PB-23/PM.2/2018

STTD OJK No.

MAPPI

00-S-01349

MAPPI

## PERNYATAAN PENILAI/ STATEMENT of THE VALUER(s)

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

To the best of our capability and knowledge as (a) Valuer(s), we the undersigned state that:

1. Dalam mempersiapkan Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami telah bertindak secara independen, tanpa adanya konflik kepentingan dan tidak terafiliasi dengan Perseroan, PMID, maupun para pemegang sahamnya masing-masing ataupun pihak-pihak yang terafiliasi dengan perusahaan tersebut.
  2. Kami tidak mempunyai kepentingan atau keuntungan pribadi berkaitan dengan penugasan ini. Selanjutnya, laporan penilaian ini tidak dilakukan untuk memberikan keuntungan atau merugikan pada pihak manapun. Imbalan yang kami terima adalah sama sekali tidak dipengaruhi oleh indikasi nilai yang dihasilkan dari proses analisis penilaian ini kami hanya menerima imbalan sesuai yang tercantum pada Purchase Order No. 5701761546 tanggal 4 Maret 2026. Adapun biaya jasa penilaian tersebut telah memperhatikan sebagaimana ketentuan yang diatur oleh Ikatan Kantor Jasa Penilai ("IKJPP") MAPPI.
  3. Penilai bertanggung jawab atas opini Laporan Pendapat Kewajaran;
  4. Pendapat Kewajaran dilaksanakan per tanggal 31 Desember 2025, parameter dan laporan keuangan yang digunakan dalam analisis didasarkan pada data per tanggal 31 Desember 2025;
  5. Penugasan pendapat kewajaran telah dilakukan dengan pemahaman terhadap Obyek Analisis Pendapat Kewajaran pada Tanggal Penilaian dan analisis telah dilakukan sesuai dengan Tujuan Pendapat Kewajaran sebagaimana
1. In preparing this Fairness Opinion Report, we have acted independently without any conflict of interest and not affiliated with the Company, PMID or their respective shareholders, nor with any parties affiliated with those companies.
  2. We have no personal interest or advantage in connection with this assignment. Furthermore, this valuation report is not carried out to provide an advantage or disadvantage to any party. The professional fees we receive are not affected by the indicative value generated from this valuation process and we only receive remuneration as stated in the Purchase Order No. 5701761546 dated 4 March 2026. Such professional fees has taken into account the provisions stipulated by the Valuer Profession Association ("IKJPP") of MAPPI.
  3. The Valuer(s) is responsible for the opinion in the Fairness Opinion Report;
  4. This Fairness Opinion was conducted as of Desember 31, 2025, all parameters and financial statements used in the analysis were based on data as of Desember 31, 2025;
  5. This fairness opinion assignment has been carried out with understanding of the Object of Fairness Opinion on the Valuation Date, and the analysis has been carried out in accordance to the Purpose of Fairness Opinion as stated in

- |  |   |
|--|---|
| <p>diungkapkan dalam Laporan ini;</p> <p>6. Laporan penilaian ini disusun sesuai dengan SPI 2018 dengan Edisi Revisi pada SPI 300, SPI 310, SPI 320, dan SPI 330 yang ditetapkan pada 1 Maret 2020 dan KEPI seperti yang ditetapkan oleh MAPPI, POJK 17/2020, POJK 42/2020, POJK 35 dan SEOJK 17;</p> <p>7. Opini yang dihasilkan dalam penugasan ini telah disajikan sebagai Kesimpulan pada Laporan Pendapat Kewajaran ini;</p> <p>8. Lingkup pekerjaan telah diungkapkan pada ruang lingkup dan data-data yang dianalisis serta data ekonomi dan industri yang diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini pada Sumber Data diperoleh dari berbagai sumber yang diyakini dapat dipertanggungjawabkan;</p> <p>9. Laporan ini menjelaskan semua asumsi dan syarat-syarat pembatasan yang mempengaruhi analisis, pendapat dan kesimpulan yang tertera dalam Penilaian ini;</p> <p>10. Pernyataan yang menjadi dasar analisis, pendapat dan kesimpulan yang diuraikan di dalam Laporan ini adalah benar, sesuai dengan pemahaman terbaik.</p> <p>11. Dalam melakukan penugasan ini, Penilai telah memenuhi persyaratan pendidikan profesional dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran; dan</p> <p>12. KJPP RSR telah melakukan wawancara pada tanggal 16 April 2026 dengan manajemen Perseroan yang diwakili oleh Ibu Yelivia Dwi Ningtyas, Elisabeth Oktavia dan Nabila Chiesarani sehubungan dengan penugasan terkait penilaian ini.</p> | <p>this Report;</p> <p>6. This valuation report is prepared in accordance with the SPI 2018 with the Revised Edition of SPI 300, SPI 310, SPI 320, and SPI 330, which were established on 1 March 2020, and KEPI as set by MAPPI, POJK 17/2020, POJK 42/2020, POJK 35 and SEOJK 17;</p> <p>7. The opinion concluded in this assignment has been presented as the Conclusion in this Fairness Opinion Report;</p> <p>8. The scope of work has been disclosed in the scope of work and the analyzed data, as well as the economy and industrial data stated in this Fairness Opinion Report i.e the Source of Data were obtained from various sources which we believe can be accounted;</p> <p>9. This Report explained all assumption and limiting condition affecting the analysis, opinion and conclusion stated in this Report;</p> <p>10. Statements which are basis of analysis, opinion and conclusion detailed in this Report are true, in accordance with our best understanding.</p> <p>11. In conducting this assignment, the Valuer(s) has fulfilled the required professional education in preparing Fairness Opinion Report; and</p> <p>12. KJPP RSR have conducted an interview on April 16, 2026 with the Company's management, represented by Ms. Yelivia Dwi Ningtyas, Elisabeth Oktavia and Nabila Chiesarani, in connection with the engagement related to this valuation.</p> |
|--|---|

13. Tidak seorangpun, kecuali yang disebutkan dalam Laporan ini, telah menyediakan bantuan profesional dalam menyiapkan Laporan Pendapat Kewajaran.

13. No one except those stated in this report has provided professional assistance in preparing this Fairness Opinion Report.

Jakarta, 29 April 2026

Jakarta, April 29, 2026

**Signing Partner**



**Rudi M. Safrudin, MAPPI (Cert.)**

Penilai Bisnis  
Izin Penilai Publik

B-1.10.00269

Business Valuer  
Registered Public Valuer  
License

Terdaftar di OJK  
MAPPI

STTD.PB-23/PJ-1/PM.02/2023  
00-S-01349

OJK Registration  
MAPPI

**Reviewer**



**Nursatrio, MAPPI (Cert.)**

Penilai Bisnis

B-1.24.00663

Business Valuer  
Registered Public Valuer  
License

Izin Penilai Publik

Terdaftar di OJK  
MAPPI

STTD.PB-60/PM.021/2024  
12-S-03901

OJK Registration  
MAPPI

**Penilai**



**Ari Kurnia**

Penilai  
MAPPI

11-T-03180

Valuer  
MAPPI

Register No.

RMK-2017.00649

Register No



Penilai

**Agustya Lisdayanti**

Valuer

MAPPI

18-P-08359

MAPPI

Register No.

RMK-2021.04059

Register No.



PT HM SAMPOERNA Tbk.

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

**PT HANJAYA MANDALA  
SAMPOERNA Tbk.  
(the "Company")**

**PERNYATAAN  
DEWAN KOMISARIS  
DAN DIREKSI**

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

In connection with the Transaction as defined in the Company's Disclosure of Information related to the Affiliated Transaction of the Company dated May 5, 2026, in relation to the lease of land and buildings agreement with PT Philip Morris Indonesia, the Company's major and controlling shareholder ("**Disclosure**"), the Board of Commissioners and the Board of Directors of the Company hereby state that:

Sehubungan dengan Transaksi sebagaimana didefinisikan dalam Keterbukaan Informasi Sehubungan Dengan Transaksi Afiliasi Perseroan tanggal 5 Mei 2026 mengenai perjanjian sewa tanah dan bangunan dengan PT Phillip Morris Indonesia, pemegang saham utama dan pengendali Perseroan ("**Keterbukaan Informasi**"), Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan dengan ini menyatakan bahwa:

- (i) the Transaction contains no Conflict of Interest;
- (ii) having made all reasonable enquiries and to the best of our knowledge and belief, all material information has been disclosed in the Disclosure and such information is not misleading;
- (iii) the Transaction does not constitute as a Material Transaction as defined under the Financial Services Authority Regulation No. 17/POJK.04/2020 on Material Transaction and Change of Main Business dated 21 April 2020, since (a) the value of the Transaction is not

- (i) Transaksi tidak mengandung Benturan Kepentingan;
- (ii) setelah melakukan pemeriksaan yang wajar dan sepanjang pengetahuan serta keyakinan kami, semua informasi material telah diungkapkan dalam Keterbukaan Informasi dan informasi tersebut tidak menyesatkan;
- (iii) Transaksi bukan merupakan Transaksi Material sebagaimana didefinisikan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama tanggal 21 April 2020, karena (a) nilai Transaksi tidak lebih besar dari 20%



PT HM SAMPOERNA Tbk.

greater than 20% of the equity of the Company, and (b) the revenue from the object of Transaction is less than 20% of the Company's total revenue based on the Consolidated Financial Statements of the Company as at 31 December 2025 which has been audited by the Public Accountants' Office of Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan.

dari ekuitas Perseroan, dan (b) pendapatan dari objek Transaksi kurang dari 20% dari total pendapatan Perseroan, berdasarkan Laporan Keuangan Konsolidasi Perseroan dan anak-anak perusahaannya per 31 Desember 2025 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Rintis, Jumadi, Rianto & Rekan.

(iv) The Transaction has been conducted in accordance with generally applicable business practices.

(iv) Transaksi ini telah dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

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

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

This Statement is made to be submitted to the Indonesian Financial Services Authority.

Pernyataan ini dibuat untuk disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan.



PT HM SAMPOERNA Tbk.

Jakarta, 5 Mei 2026

**PT Hanjaya Mandala Sampoerna Tbk.**

**Dewan Komisaris/**

***The Board of Commissioners***

By  
Name : **Paul Janelle**  
Title : **Presiden Komisaris/  
President Commissioner**

By  
Name : **Mindaugas Trumpaitis**  
Title : **Wakil Presiden Komisaris/  
Vice-President Commissioner**

By  
Name : **Luthfi Mardiansyah**  
Title : **Komisaris Independen/  
Independent Commissioner**

By  
Name : **Justin Mayall**  
Title : **Komisaris Independen/  
Independent Commissioner**

**Direksi/**

***The Board of Directors***

By  
Name : **Ivan Cahyadi**  
Title : **Presiden Direktur/  
President Director**

By  
Name : **Reno Bontemps**  
Title : **Direktur/  
Director**



PT HM SAMPOERNA Tbk.

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

By  
Name : **Johan Bink**  
Title : *Direktur/  
Director*

By  
Name : **Houria Raselma**  
Title : *Direktur/  
Director*

By  
Name : **Yohan Lesmana**  
Title : *Direktur/  
Director*

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

By  
Name : **Andre Dahan**  
Title : *Direktur/  
Director*

By  
Name : **Rianto Probo Hartono**  
Title : *Direktur/  
Director*