

**KETERBUKAAN INFORMASI SEHUBUNGAN DENGAN
TRANSAKSI AFILIASI
("INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM")**

**INFORMASI KEPADA PEMEGANG SAHAM INI PENTING UNTUK
DIPERHATIKAN OLEH PEMEGANG SAHAM
PT EAGLE HIGH PLANTATIONS Tbk ("PERSEROAN")**

KETERBUKAAN INFORMASI INI DIBUAT DAN DITUJUKAN DALAM RANGKA MEMENUHI PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 42/POJK.04/2020 TENTANG TRANSAKSI AFILIASI DAN TRANSAKSI BENTURAN KEPENTINGAN ("POJK No. 42/2020")



PT EAGLE HIGH PLANTATIONS Tbk

Kegiatan Usaha :

Perkebunan dan Industri Kelapa Sawit

Kantor Pusat :

Rajawali Place Lt. 28

Jl. HR. Rasuna Said, Kav. B/4

Jakarta 12910

Telp: (021) 8665 8828

Situs/Web: www.eaglehighplantations.com

E-mail: corsec@eaglehighplantations.com

DIREKSI DAN DEWAN KOMISARIS PERSEROAN BAIK SECARA SENDIRI-SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA BERTANGGUNG JAWAB SEPENUHNYA ATAS KEBENARAN DARI SELURUH INFORMASI ATAU FAKTA MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI DAN MENEGASKAN, BAHWA SETELAH MELAKUKAN PENELITIAN SECARA SEKSAMA DAN SEPANJANG SEPENGETAHUAN DAN KEYAKINAN MEREKA, INFORMASI MATERIAL YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI ADALAH BENAR DAN TIDAK ADA FAKTA MATERIAL YANG DIHILANGKAN SEHINGGA MENYEBABKAN INFORMASI YANG TERDAPAT DALAM KETERBUKAAN INFORMASI INI MENJADI TIDAK BENAR, TIDAK LENGKAP ATAU MENYESATKAN.

1. PENDAHULUAN

Keterbukaan Informasi ini dibuat dan disampaikan dalam rangka memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.31/POJK.04/2015 Tahun 2015 tentang Keterbukaan atas Informasi atau Fakta oleh Emiten atau Perusahaan Publik ("POJK 31/2015") juncto Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No.42/POJK.04/2020 Tahun 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan ("POJK 42/2020").

Keterbukaan Informasi ini memuat informasi mengenai pembelian asset berupa unit perkantoran di Gedung Rajawali Place yang berlokasi di Jalan HR. Rasuna Said, Kav. B/4, Kec. Setiabudi, Kel. Setiabudi, Jakarta Selatan 12910, yaitu pada Lantai 28, unit A, B, C, D seluas 1.810,70 sqm ("Objek Transaksi") oleh PT Suryabumi Tunggal Perkasa ("STP") dari PT Permadana Khatulistiwa Nusantara ("PKN").

Pada tanggal 07 Maret 2025, STP dan PKN telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perkantoran Rajawali Place dimana STP bermaksud untuk membeli Objek Transaksi dari PKN dengan nilai transaksi sebesar Rp 86.913.600.000 (delapan puluh enam miliar sembilan ratus tiga belas juta enam ratus ribu Rupiah) ("Transaksi"). PKN sebagai pihak penjual, PT Suryabumi Tunggal Perkasa ("STP") sebagai Pembeli, dan PT Eagle High Plantations Tbk ("EHP") sebagai induk dari STP yang mana dalam kaitannya dengan pemenuhan peraturan Nomor.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, Transaksi ini dilakukan pada anak perusahaan EHP yaitu STP dengan pihak yang terafiliasi dengan EHP serta berdasarkan struktur kepengurusan terdapat hubungan afiliasi antara Presiden Komisaris PKN dan Komisaris Utama EHP yang merupakan induk STP.

Adapun tujuan dari Transaksi ini dilakukan untuk mendapatkan nilai tambah bagi STP, menciptakan efisiensi dalam manajemen aset, meningkatkan koordinasi antar perusahaan, mengoptimalkan penggunaan fasilitas serta infrastruktur yang ada, meminimalisasi risiko atas beban sewa yang meningkat di masa depan dikarenakan inflasi dan fluktuasi harga sewa di pasar yang kaitannya dengan strategi pengembangan bisnis.

STP telah menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") TOBING PANUTURI DAN REKAN ("TOPAZ") sebagai penilai independen untuk melakukan penilaian dan memberikan pendapat kewajaran atas Transaksi, yang ringkasan laporannya dimuat pada Keterbukaan Informasi ini. Laporan Penilai tersebut memberikan nilai wajar terhadap Transaksi ini.

2. URAIAN MENGENAI TRANSAKSI AFILIASI

A. TANGGAL TRANSAKSI

07 Maret 2025

B. OBJEK TRANSAKSI AFILIASI

STP berencana untuk melakukan pembelian asset, berupa unit perkantoran di Gedung Rajawali Place Lantai 28, unit A, B, C, D seluas 1.810,70 sqm yang berlokasi di Jalan HR. Rasuna Said, Kav. B/4, Kec. Setiabudi, Kel. Setiabudi, Jakarta Selatan 12910.

C. NILAI TRANSAKSI

Nilai transaksi pembelian unit kantor tersebut adalah sebesar Rp. 86,913,600,000 (Delapan Puluh Enam Milyar Sembilan Ratus Tiga Belas Juta Enam Ratus Ribu Rupiah).

D. PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI

1) PT Suryabumi Tunggal Perkasa

a) Riwayat Singkat

PT Suryabumi Tunggal Perkasa (“STP”), berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah suatu PT yang didirikan dan diatur menurut Hukum Indonesia. STP didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 76, tanggal 11 September 1997 yang dibuat di hadapan Irawan Soerodjo, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan Menkumham sesuai dengan Keputusan No. C2-4281.HT.01.01.Th 98, tanggal 27 April 1998, telah didaftarkan di kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Selatan di bawah No.1627/BH.09.04/VII/2003 tanggal 28 Juli 2003 dan telah diumumkan dalam BNRI No. 40 tanggal 18 Mei 2007, Tambahan No.4902 (“Akta Pendirian STP”). STP telah sah menjadi badan hukum sejak tanggal 27 April 1998.

Perubahan anggaran dasar STP terakhir adalah perubahan terhadap Pasal 3 anggaran dasar STP untuk disesuaikan terhadap Peraturan BPS 2/2020 dan perubahan terhadap domisili kantor pusat STP berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 21, tanggal 12 Desember 2022, yang dibuat di hadapan Hayati Nufus, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disetujui oleh Menkumham berdasarkan Keputusan No. AHU- 0093277.AH.01.02.Tahun 2022, tanggal 23 Desember 2022, telah diterima pemberitahuannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0090058 tanggal 23 Desember 2022, dan telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0258984.AH.01.11.Tahun 2022, tanggal 23 Desember 2022 (“Akta 21/2022”). Perubahan tersebut berlaku efektif sejak tanggal 23 Desember 2022.

b) Struktur Permodalan

Struktur permodalan dan susunan kepemilikan saham STP adalah sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 19, tanggal 17 November 2017, dibuat dihadapan Hayati Nufus, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yaitu sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham (Rp500.000,-)	Persentase (%)
Modal Dasar	540.000	270.000.000.000,-	
Modal Ditempatkan/Disetor:			
1. Perseroan	513.000	256.500.000.000,-	95
2. PT Rajawali Corpora	27.000	13.500.000.000,-	5
Jumlah Modal Disetor Dan Ditempatkan	540.000	270.000.000.000,-	100,00

c) Susunan Direksi & Komisaris

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 8, tanggal 12 Juni 2024, dibuat dihadapan Hayati Nufus, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH. 01.09-0214854, tanggal 18 Juni 2024, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0119327.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 18 Juni 2024, susunan Direksi STP terkini adalah sebagai berikut:

Direksi

Direktur Utama	:	Haji Arfan Sani
Direktur	:	Ebin Simangunsong
Direktur	:	Jaditua Manik
Direktur	:	Chendrik Arseni Siregar
Direktur	:	Erick Halomoan Ambarita

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham No. 11, tanggal 3 Januari 2025, dibuat dihadapan Idha Rachmani, S.H., M.Kn., Notaris di Garut, yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.09-0003935, tanggal 9 Januari 2025, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-0001715.AH.01.11.Tahun 2025 tanggal 9 Januari 2025, susunan Dewan Komisaris STP terkini adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama	:	Manuel Markus Gandey
-----------------	---	----------------------

2) PT Permadani Khatulistiwa Nusantara

a) Riwayat Singkat

PT Permadani Khatulistiwa Nusantara (“**PKN**”), berkedudukan di Jakarta Selatan, adalah suatu PT yang didirikan dan diatur menurut Hukum Indonesia. PKN didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas No. 78, tanggal 22 September 1986 yang dibuat di hadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh pengesahan Menkumham sesuai dengan Keputusan No. 02-1594-HT0101 Th 87, tanggal 24 Pebruari 1987, (“**Akta Pendirian PKN**”).

b) Struktur Permodalan

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Nilai Nominal Saham (Rp500.000,-)	Persentase (%)
Modal Dasar	10.814.096	1.081.409.600.000	
Modal Ditempatkan/Disetor:			
1. PT Rajawali Properti Khatulistiwa	7.568.593	756.859.300.000	69,99
2. PT Gatra Lima Sakti	3.244.285	324.428.500.000	30,00
3. Menteri Keuangan Republik Indonesia	1.218	121.800.000	0,01
Jumlah Modal Disetor Dan Ditempatkan	10.814.096	1.081.409.600.000	100,00

c) Susunan Direksi & Komisaris

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 489, tanggal 13 Mei 2024, dibuat dihadapan Kartika, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta Selatan, yang telah diterima pemberitahuannya oleh Menkumham berdasarkan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH. 01.09-0199275, tanggal 14 Mei 2024, dan didaftarkan dalam Daftar Perseroan di bawah No. AHU-

0091849.AH.01.11.Tahun 2024 tanggal 14 Mei 2024, susunan pengurus PKN terkini adalah sebagai berikut:

Dewan Direksi

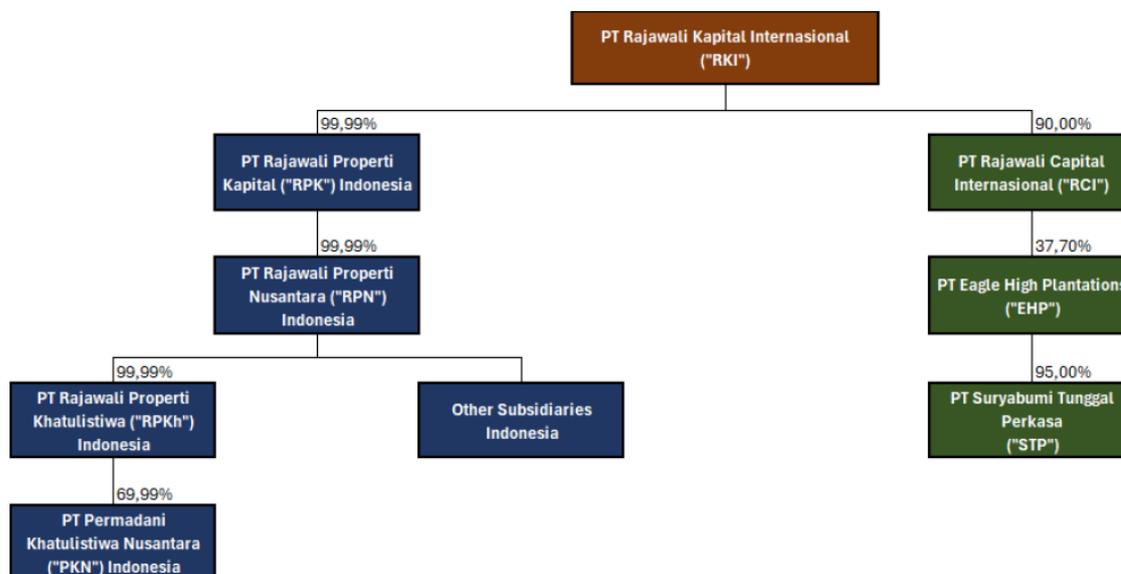
Direktur Utama	:	Ferry Ma'ruf
Direktur	:	Vicky Vinora
Direktur	:	Swanny Hendrarta
Direktur	:	Rufus Irwanto Pardede
Direktur	:	Johanes Gosal
Direktur	:	Andreas Halim

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Abed Nego
Komisaris	:	Jon Hartono
Komisaris	:	Rizki Indrakusuma

E. SIFAT HUBUNGAN AFILIASI DARI PIHAK-PIHAK YANG MELAKUKAN TRANSAKSI AFILIASI

- **Hubungan Afiliasi dari segi kepemilikan**



Berdasarkan struktur diatas PKN merupakan *sister company* dengan EHP yang merupakan Perusahaan afiliasi yang mempunyai *ultimate shareholder* yang sama yaitu PT Rajawali Kapital Interasional dan STP merupakan anak Perusahaan EHP.

Rencana Transaksi akan dilakukan pada anak perusahaan EHP yaitu STP dengan PKN pihak terafiliasi dengan EHP. Sebagai pihak yang akan bertransaksi menunjukkan adanya hubungan afiliasi apabila dilihat dari struktur kepemilikan.

- **Hubungan Afiliasi dari segi kepengurusan**

Nama Pengurus	PKN	STP	EHP
Abed Nego	Presiden Komisaris		Komisaris Utama
Jon Hartono	Komisaris		
Rizki Indrakusuma	Komisaris		
Ferry Ma'ruf	Presiden Direktur		
Vicky Vinora	Direktur		
Swanny Hendarta	Direktur		
Rufus Irwanto Pardede	Direktur		
Johanes Gosal	Direktur		
Andreas Halim	Direktur		
Manuel Markus Gandey		Komisaris Utama	
Muhamad Alfah Baharudin		Komisaris	
Haji Arfan Sani		Direktur Utama	
Jaditua Manik		Direktur	
Chendrik Arseni Siregar		Direktur	
Erick Halomoan Ambarita		Direktur	
Ebin Simangunsong		Direktur	
Abed Nego			Komisaris Utama
Mohammad Prianto Madelar			Komisaris
Yohanes Wahyu Saronto			Komisaris
Henderi Djunaidi			Direktur Utama
Andrew Haryono			Direktur
Yeoh Lean Khai			Direktur

Pada tabel diatas berdasarkan struktur kepengurusan terlihat bahwa adanya hubungan afiliasi yaitu bapak Abed Nego, dimana Bapak Abed Nego merupakan Presiden Komisaris di PKN dan Komisaris Utama di EHP induk dari STP (Perusahaan terkendali).

3. RINGKASAN LAPORAN PENILAI

KJPP Tobing Panuturi dan Rekan (“TOPAZ”) yang telah ditunjuk oleh Direksi Perseroan sebagai penilai independen sesuai dengan surat proposal/kontrak perjanjian kerja No. 0201/MK.B/KJPP-TOPAZ/II/2025 tanggal 11 Februari 2025, telah diminta untuk memberikan pendapat atas kewajaran Transaksi.

Berikut adalah ringkasan laporan pendapat kewajaran KJPP atas Transaksi sebagaimana dituangkan dalam laporannya No. **00183/2.0171-00/BS/01/0395/1/III/2025** tertanggal 07 Maret 2025 dengan ringkasan sebagai berikut:

A. PIHAK-PIHAK YANG BERTRANSAKSI

PT Permadani Khatulistiwa Nusantara (“PKN”) sebagai pihak penjual, PT Suryabumi Tunggal Perkasa (“STP”) sebagai Pembeli, dan PT Eagle High Plantations Tbk (“EHP”) sebagai induk dari STP yang mana dalam kaitannya dengan pemenuhan peraturan Nomor.42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. EHP merupakan perusahaan yang mempunyai *ultimate shareholder* yang sama dengan PKN yaitu PT Rajawali Kapital Internasional.

B. OBJEK PENILAIAN

Objek transaksi yang dimaksud adalah Rencana Transaksi afiliasi berupa jual beli aset berupa ruang kantor yang berlokasi di Rajawali Place Lt.28, Jl. HR Rasuna Said Kav. B/4 Jakarta 12910 antara PKN dan pihak terafiliasi yaitu STP.

C. MAKSUD DAN TUJUAN PENILAIAN

Maksud penugasan ini adalah untuk memberikan Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi Afiliasi jual beli aset berupa ruang kantor yang berlokasi di Rajawali Place Lt.28, Jl. HR Rasuna Said Kav. B/4 Jakarta 12910 yang dimiliki oleh PKN dengan STP selaku pembeli.

PKN merupakan sister company dengan EHP dan STP merupakan anak Perusahaan EHP yang merupakan Perusahaan afiliasi yang mempunyai *ultimate shareholder* yang sama yaitu PT Rajawali Kapital Internasional. Nilai Rencana Transaksi STP dibandingkan Jumlah Ekuitas PT EHP berjumlah 3,54% sehingga Rencana Transaksi tersebut tidak mengandung unsur transaksi material seperti disyaratkan oleh POJK Nomor 17/POJK.04/202012. Namun demikian transaksi ini mengandung unsur transaksi afiliasi sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan. Rencana jual beli aset berupa ruang kantor yang berlokasi di Rajawali Place Lt.28, Jl. HR Rasuna Said Kav. B/4 Jakarta 12910 yang selanjutnya disebut sebagai “Rencana Transaksi”.

Berkenaan dengan hal tersebut maksud dan tujuan pemberian pendapat kewajaran ini adalah untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) Republik Indonesia No. 42/POJK.04/2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan, Peraturan OJK Nomor 35/POJK.4/2020 tentang Pedoman Pendapat Kewajaran dan Penyajian Laporan Pendapat Kewajaran Bisnis di Pasar Modal, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (“SEOJK”) Nomor 17/SEOJK.04/8080 tentang Pedoman Pendapat Kewajaran dan Penyajian Laporan Pendapat Kewajaran Bisnis di Pasar Modal, serta Kode Etik Penilai Indonesia (“KEPI”) dan Standar Pendapat Kewajaran Indonesia (“SPI”) Edisi VII Tahun 2018 serta SPI 330 Edisi Revisi Tahun 2020.

D. ASUMSI DAN PEMBATAS

Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 Bab IX Pasal 35, berikut ini adalah beberapa asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini.

- TOPAZ telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendapat kewajaran.
- Dalam menyusun laporan ini, TOPAZ mengandalkan keakuratan dan kelengkapan informasi yang disediakan oleh EHP dan atau data yang diperoleh dari informasi yang tersedia untuk publik dan informasi lainnya serta penelitian yang kami anggap relevan.
- Pemberi tugas menyatakan bahwa seluruh informasi material yang menyangkut penugasan pendapat kewajaran telah diungkapkan seluruhnya kepada TOPAZ dan tidak ada pengurangan atas fakta-fakta yang penting.
- TOPAZ menggunakan proyeksi keuangan sebelum dan setelah Rencana Transaksi serta proforma laporan keuangan yang disampaikan oleh EHP dengan mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan dan kemampuan pencapaiannya (fiduciary duty).
- Laporan yang dihasilkan terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional EHP.
- TOPAZ bertanggung jawab atas laporan pendapat kewajaran dan kesimpulan yang dihasilkan.
- TOPAZ telah memperoleh informasi atas status hukum obyek pendapat kewajaran dari pemberi tugas.
- Laporan pendapat kewajaran ini ditujukan untuk memenuhi kepentingan Pasar Modal dan pemenuhan aturan OJK dan tidak untuk kepentingan perpajakan.
- Pendapat Kewajaran ini disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan, serta peraturan-peraturan Pemerintah terkait dengan Rencana Transaksi yang akan dilakukan pada tanggal pendapat ini diterbitkan.
- Dalam penyusunan pendapat kewajaran ini, kami menggunakan beberapa asumsi, seperti terpenuhinya semua kondisi dan kewajiban EHP dan semua pihak yang terlibat dalam Rencana Transaksi serta keakuratan informasi mengenai Rencana Transaksi yang diungkapkan oleh manajemen EHP.
- Pendapat kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan informasi dan analisis lainnya secara utuh sebagai satu kesatuan dapat menyebabkan pandangan dan kesimpulan yang menyesatkan atas proses yang mendasari pendapat kewajaran. Penyusunan pendapat kewajaran ini merupakan suatu proses yang rumit dan mungkin tidak dapat dilakukan melalui analisis yang tidak lengkap.
- TOPAZ juga mengasumsikan bahwa dari tanggal penerbitan pendapat kewajaran ini sampai dengan tanggal terjadinya Rencana Transaksi tidak terjadi perubahan apapun yang berpengaruh secara material terhadap asumsi-asumsi yang digunakan dalam penyusunan pendapat kewajaran ini. TOPAZ tidak bertanggungjawab untuk menegaskan kembali atau melengkapi, memutakhirkan (update) pendapat TOPAZ karena adanya perubahan asumsi dan kondisi serta peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal surat ini.

Batasan-batasan dalam pelaksanaan penugasan ini adalah:

- TOPAZ tidak melakukan proses due diligence terhadap entitas atau pihak-pihak yang melakukan Rencana Transaksi.
- Dalam melaksanakan analisis, TOPAZ mengasumsikan dan bergantung pada keakuratan, keandalan dan kelengkapan dari semua informasi keuangan dan informasi-informasi lain yang diberikan kepada kami oleh EHP atau yang tersedia secara umum yang pada hakikatnya adalah benar, lengkap dan tidak menyesatkan, dan TOPAZ tidak bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan independen terhadap informasi-informasi tersebut. TOPAZ juga

bergantung kepada jaminan dari manajemen EHP bahwa mereka tidak mengetahui fakta-fakta yang menyebabkan informasi-informasi yang diberikan kepada TOPAZ menjadi tidak lengkap atau menyesatkan.

- Analisis pendapat kewajaran atas aksi korporasi ini dipersiapkan menggunakan data dan informasi sebagaimana diungkapkan di atas. Segala perubahan atas data dan informasi tersebut dapat mempengaruhi hasil akhir pendapat kami secara material. Oleh karenanya, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan kesimpulan atas pendapat kewajaran kami dikarenakan adanya perubahan data dan informasi tersebut.
- TOPAZ tidak memberikan pendapat atas dampak perpajakan dari Rencana Transaksi ini. Jasa-jasa yang TOPAZ berikan kepada EHP dalam kaitan dengan Rencana Transaksi ini hanya merupakan pemberian Pendapat Kewajaran atas Rencana Transaksi yang akan dilakukan dan bukan jasa-jasa akuntansi, audit, atau perpajakan. TOPAZ tidak melakukan penelitian atas keabsahan Rencana Transaksi dari aspek hukum dan implikasi aspek perpajakan dari Rencana Transaksi tersebut.
- Pekerjaan TOPAZ yang berkaitan dengan Rencana Transaksi ini tidak merupakan dan tidak dapat ditafsirkan merupakan dalam bentuk apapun, suatu penelaahan atau audit atau pelaksanaan prosedur-prosedur tertentu atas informasi keuangan. Pekerjaan tersebut juga tidak dapat dimaksudkan untuk mengungkapkan kelemahan dalam pengendalian internal, kesalahan, atau penyimpangan dalam laporan keuangan atau pelanggaran hukum. Selain itu, TOPAZ tidak mempunyai kewenangan dan tidak berada dalam posisi untuk mendapatkan dan menganalisa suatu bentuk transaksi-transaksi lainnya di luar aksi korporasi yang ada dan mungkin tersedia untuk EHP serta pengaruh dari transaksi-transaksi tersebut terhadap aksi korporasi ini.

E. PENDEKATAN DAN METODE PENILAIAN

Ruang lingkup dalam melakukan analisa laporan kewajaran transaksi adalah sebagai berikut:

- Analisis transaksi yang meliputi identifikasi serta hubungan antara pihak-pihak yang bertransaksi dalam Rencana Transaksi, identifikasi terhadap perjanjian serta ketentuan yang telah disepakati dalam kaitannya dengan Rencana Transaksi, Identifikasi terkait manfaat dan risiko yang mungkin akan timbul dari pelaksanaan Rencana Transaksi.
- Analisis kualitatif dan kuantitatif atas Rencana Transaksi. Analisis kualitatif meliputi tinjauan terhadap sejarah serta aktivitas usaha Perseroan. Industri dan lingkungan bisnis, analisis operasional serta prospek usaha, alasan kenapa dilakukannya Rencana Transaksi, analisis keuntungan dan kerugian adanya Rencana Transaksi. Analisis kuantitatif meliputi analisis laporan keuangan historikal, analisis proyeksi adanya Rencana Transaksi dan tidak adanya Rencana Transaksi, analisis inkremental untuk melihat kontribusi nilai tambah bagi Perusahaan, prosedur pengambilan keputusan dan lainnya.
- Analisis kewajaran transaksi, membandingkan nilai transaksi yang direncanakan dengan hasil penilaian yang telah dilakukan, mengevaluasi apakah transaksi tersebut memberikan manfaat ekonomi bagi perusahaan, serta memastikan bahwa nilai transaksi berada dalam rentang kewajaran berdasarkan hasil penilaian objektif.
- Analisis lainnya, kajian terhadap aspek-aspek lain yang berhubungan dengan transaksi yang dapat mempengaruhi keputusan atau dampak dari pelaksanaan transaksi tersebut.

F. PENDAPAT KEWAJARAN ATAS TRANSAKSI

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Aset antara PKN dengan STP pada tanggal 07 Maret 2025 Nomor 023/PKN-RP/III/2025, Nilai Rencana Transaksi adalah sebesar Rp86.914 juta rupiah, sedangkan Nilai Pasar sebesar Rp88.724 juta rupiah dimana nilai tersebut diperoleh dari Laporan Pendapat Kewajaran Properti oleh penilai property KJPP Tobing Panuturi Dan Rekan ("TOPAZ") oleh Panuturi L Tobing, S.P., S.H., M.Ec.Dev., MAPPI (Cert)., CSA., CACP., CRP., C.Med.,

CFIA dengan Nomor Ijin Pendapat Kewajaran Properti P- 1.15.00420 pada tanggal Pendapat Kewajaran 31 Desember 2024, dengan nomor 00165/2.0171- 00/PI/01/0420/1/III/2025 tanggal 04 Maret 2025. Selisih antara Nilai Rencana Transaksi dengan Nilai Pasar adalah -2,04%. Berdasarkan POJK 35/POJK.04/2020 pasal 48 point b dinyatakan bahwa batas atas dan batas bawah pada kisaran nilai tidak boleh melebihi 7,5% dari nilai pasar atau wajar. Berdasarkan perhitungan tersebut Nilai Rencana Transaksi adalah masih dalam batas Kewajaran karena selisih sebesar -2,04% dari Nilai Pasar masih dibawah/diatas 7,5% dari nilai pasar.

Maka berdasarkan ruang lingkup pekerjaan, asumsi-asumsi, data dan informasi yang diperoleh dan digunakan, penelaahan atas dampak keuangan Rencana Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Rencana Transaksi ini adalah wajar.

Kesimpulan akhir diatas berlaku bilamana tidak terdapat perubahan yang memiliki dampak material terhadap Rencana Transaksi. Perubahan tersebut termasuk, namun tidak terbatas pada, perubahan kondisi baik secara internal pada EHP maupun secara eksternal yaitu kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis, perdagangan dan keuangan serta peraturan-peraturan pemerintah Indonesia dan peraturan terkait lainnya setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan. Bilamana setelah tanggal Laporan Pendapat Kewajaran ini dikeluarkan terjadi perubahan-perubahan tersebut diatas, maka kesimpulan mengenai kewajaran Rencana Transaksi ini mungkin berbeda.

4. PROFORMA DAMPAK TRANSAKSI TERHADAP KEADAAN KONDISI KEUANGAN PERSEROAN

Pengaruh Transaksi Pada Kondisi Keuangan Perseroan Tabel di bawah ini menunjukkan ikhtisar mengenai kondisi keuangan Perseroan dan entitas anak Perseroan per tanggal 31 Desember 2024 sebelum dan sesudah melaksanakan Transaksi Afiliasi, di mana Transaksi Afiliasi ini tidak memberikan dampak perubahan secara konsolidasi terhadap Perseroan karena Transaksi tersebut merupakan transaksi sesama entitas anak Perseroan yang dieliminasi secara konsolidasi oleh Perseroan.

	31 Desember 2024	Penyesuaian	Proforma
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	58.080	(28.104)	29.976
Piutang usaha - pihak ketiga - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 10.265 dan Rp 9.669 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	59.100		59.100
Piutang plasma	418.819		418.819
Piutang lain-lain	10.669		10.669
Persediaan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 3.144 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	241.222		241.222
Pajak dibayar dimuka	38.639	9.560	48.199
Biaya dibayar dimuka	87.747		87.747
Uang muka kepada pemasok - pihak ketiga	166.462		166.462
Aset biologis	287.700		287.700
Aset lancar lain-lain	52.240		52.240
Jumlah Aset Lancar	1.420.678	(18.544)	1.402.134
ASET TIDAK LANCAR			
Tanaman produktif			
Tanaman menghasilkan - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 3.414.599 dan Rp 3.107.548 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	2.635.038		2.635.038
Tanaman belum menghasilkan - setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai sebesar Rp 13.345 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	18.923		18.923
Pembibitan	50.974		50.974
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 1.533.851 dan Rp 1.366.464 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	3.166.225	86.914	3.253.139
Goodwill dan aset takberwujud lainnya - bersih	960.285		960.285
Aset pajak tangguhan	1.303.315		1.303.315
Aset tidak lancar lainnya	238.942		238.942
Jumlah Aset Tidak Lancar	8.373.702	86.914	8.460.616
JUMLAH ASET	9.794.380	68.370	9.862.750

	31 Desember 2024	Penyesuaian	Proforma
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	290.776		290.776
Utang usaha			
Pihak berelasi	11.994		11.994
Pihak ketiga	596.318		596.318
Utang obligasi	61.550		61.550
Utang lembaga keuangan bukan bank jangka pendek	204.281		204.281
Uang muka diterima - pihak ketiga	86.971		86.971
Utang pajak	227.938		227.938
Beban akrual	96.381		96.381
Bagian liabilitas jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	696.227		696.227
Utang lembaga keuangan bukan bank	17.027		17.027
Liabilitas sewa	39.214		39.214
Liabilitas jangka pendek lain-lain	616.446		616.446
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	2.945.123	-	2.945.123
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas imbalan kerja jangka panjang	22.440		22.440
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Utang bank	2.910.631	68.370	2.979.001
Liabilitas sewa	29.007		29.007
Utang lembaga keuangan bukan bank	183.305		183.305
Liabilitas pajak tangguhan	772.085		772.085
Uang muka setoran modal	220.000		220.000
Liabilitas jangka panjang lain-lain	269.700		269.700
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	4.397.168	68.370	4.465.538
Jumlah Liabilitas	7.342.291	68.370	7.410.661
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 (dalam Rupiah penuh) per saham			
Modal dasar - 50.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor - 31.525.291.000 saham	3.152.529		3.152.529
Saham treasuri - 402.922.800 saham masing-masing pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023	(40.292)		(40.292)
Tambahan modal disetor - bersih	4.015.083		4.015.083
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan nonpengendali	(241.141)		(241.141)
Rugi komprehensif lain	(385.574)		(385.574)
Defisit	(4.069.673)		(4.069.673)
Jumlah Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	2.430.932	-	2.430.932
Kepentingan Nonpengendali	21.157		21.157
Jumlah Ekuitas	2.452.089	-	2.452.089
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	9.794.380	68.370	9.862.750

5. PENJELASAN, PERTIMBANGAN DAN ALASAN DILAKUKANNYA TRANSAKSI DIBANDINGKAN DENGAN APABILA DILAKUKAN TRANSAKSI LAIN SEJENIS YANG TIDAK DILAKUKAN DENGAN PIHAK TERAFILIASI

1. Pembelian Asset dapat menciptakan efisiensi dalam manajemen aset, meningkatkan koordinasi antar perusahaan, dan mengoptimalkan penggunaan fasilitas serta infrastruktur yang ada.
2. Pertimbangan dari sisi waktu, dimana aset tersebut dapat langsung dipakai dibandingkan dengan membangun awal yang akan memakan waktu atau mencari ketersediaan ruang kantor baru dimana inefisiensi waktu tersebut dapat berdampak pada kinerja perusahaan.
3. Manajemen biaya yang lebih efektif karena biaya berjalan yang stabil serta meminimalisasi risiko atas beban sewa yang meningkat di masa depan dikarenakan inflasi dan fluktuasi harga sewa di pasar.
4. Kepastian ruang kerja yang dapat meningkatkan stabilitas dan kredibilitas perusahaan dikarenakan memiliki kantor yang terletak di lokasi yang sangat strategis dan kualitas yang sangat baik serta bersertifikat green building.
5. Kepastian kepemilikan hak atas aset kantor, sehingga mengurangi risiko ketidakpastian masa sewa, perubahan kebijakan dari pemilik gedung dan potensi peningkatan sewa yang akan terus meningkat dimasa depan.

6. PERNYATAAN DIREKSI DAN KOMISARIS

Direksi Perseroan menyatakan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 POJK 42/2020, Transaksi Afiliasi telah melalui prosedur yang memadai untuk memastikan bahwa Transaksi Afiliasi dilaksanakan sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku umum.

Lebih lanjut, sesuai dengan ketentuan Pasal 10 huruf (i) POJK 42/2020, Direksi dan Dewan Komisaris menyatakan bahwa Transaksi Afiliasi tidak mengandung Benturan Kepentingan dan bukan Transaksi Material sebagaimana dimaksud POJK No. 17/POJK.04/2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha. Semua informasi material telah diungkapkan dalam dokumen ini dan informasi tersebut tidak menyesatkan.

7. INFORMASI TAMBAHAN

PT EAGLE HIGH PLANTATIONS Tbk
Rajawali Place Lt. 28
Jl. HR. Rasuna Said, Kav. B/4
Jakarta 12910
Tel: (021) 8665 8828
Website: www.eaglehighplantations.com
Email: corsec@eaglehighplantations.com

Jakarta, 11 Maret 2025



Hendri
Direktur Utama