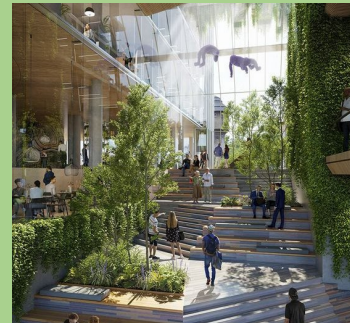
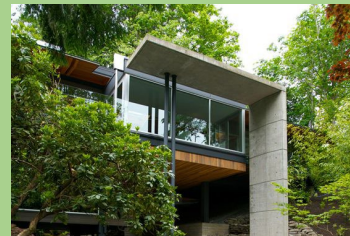


Bintan Island, Jingang Shan

民丹島,金剛山

Development Strategy

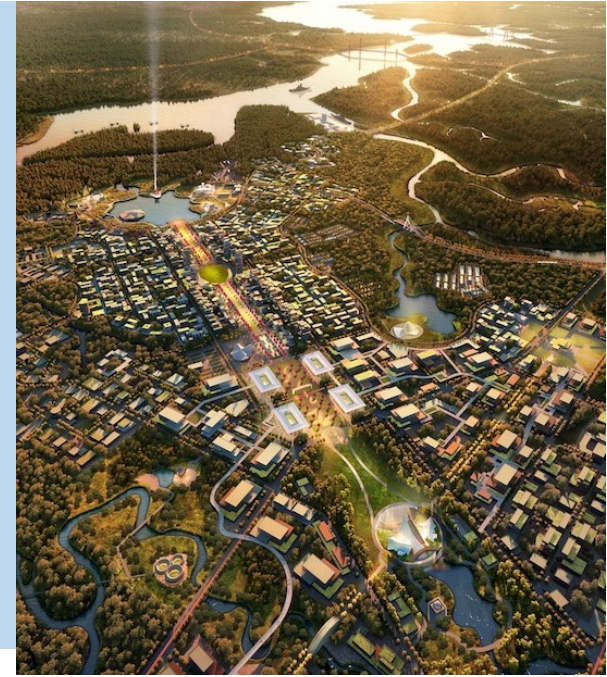
發展策略



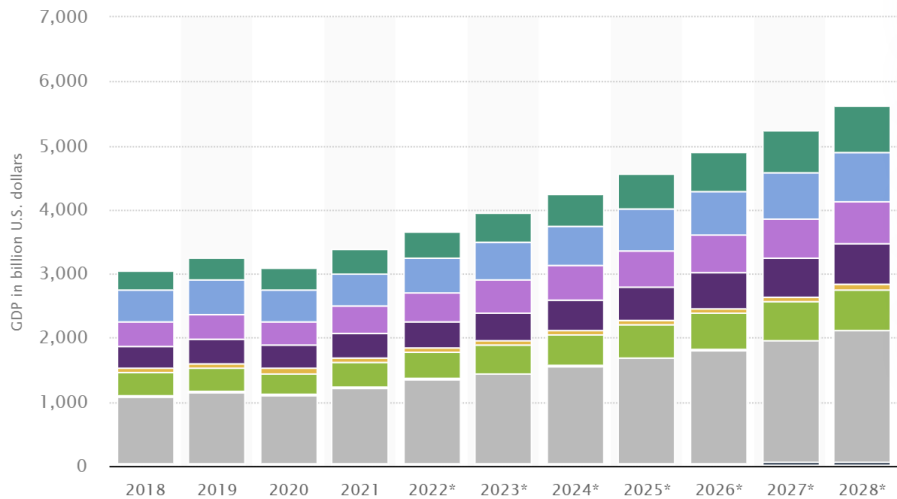
投資印尼

充滿發展機會的國度

- 旅遊、商業、農業、製造業和自然資源產業蓬勃發展的頂級新興國家
- 人口不斷成長, GDP最高 (USD1.3T) 的東協國家
- 與其他東協國家相比, 人均 GDP 較低 (5,000 美元)
- 投資環境良好, 商業貿易便利
- 綠碳和藍碳潛力最高的國家

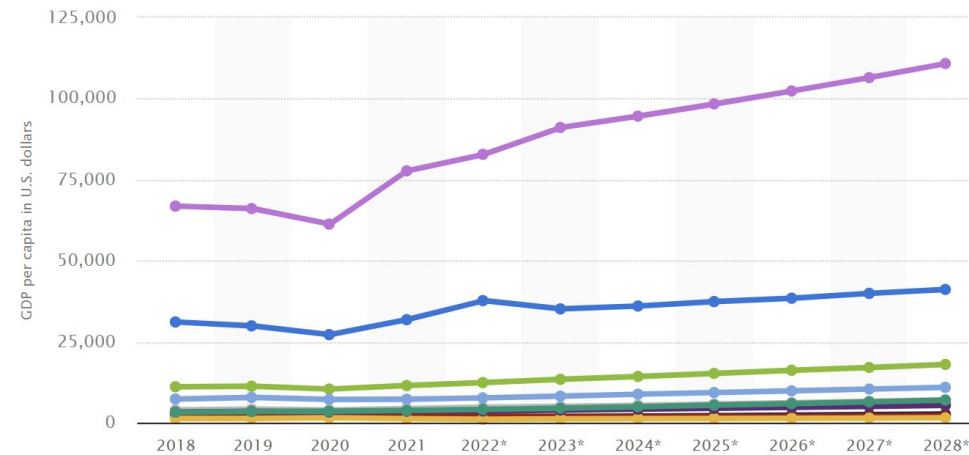


Gross domestic product (GDP) of the ASEAN countries from 2018 to 2028

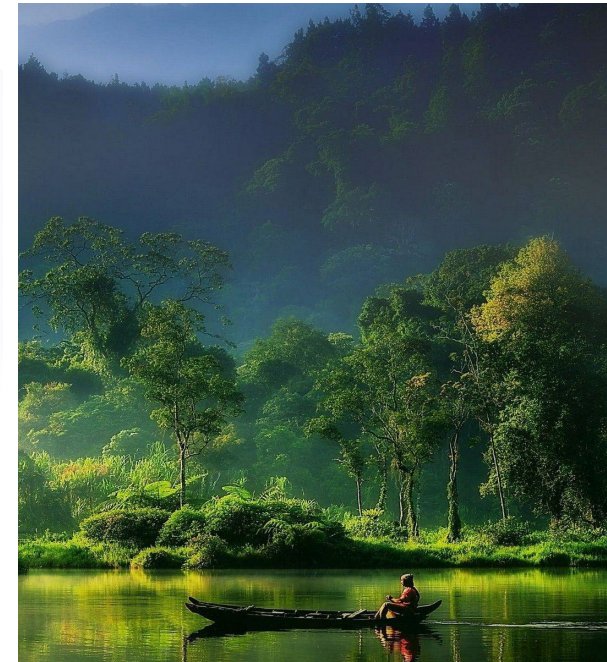


Brunei Cambodia Indonesia Laos Malaysia Myanmar Philippines Singapore Thailand Vietnam

ASEAN countries: Gross domestic product (GDP) per capita in current prices from 2018 to 2028



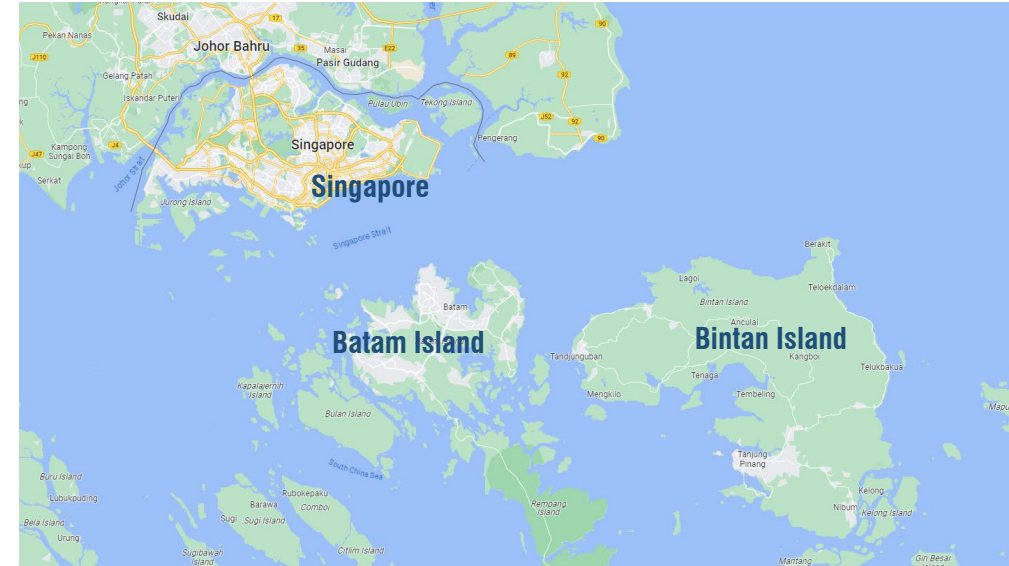
Brunei Darussalam Cambodia Indonesia Laos Malaysia Myanmar Philippines Singapore Thailand Vietnam



投資民丹島

投資者策略性的選擇

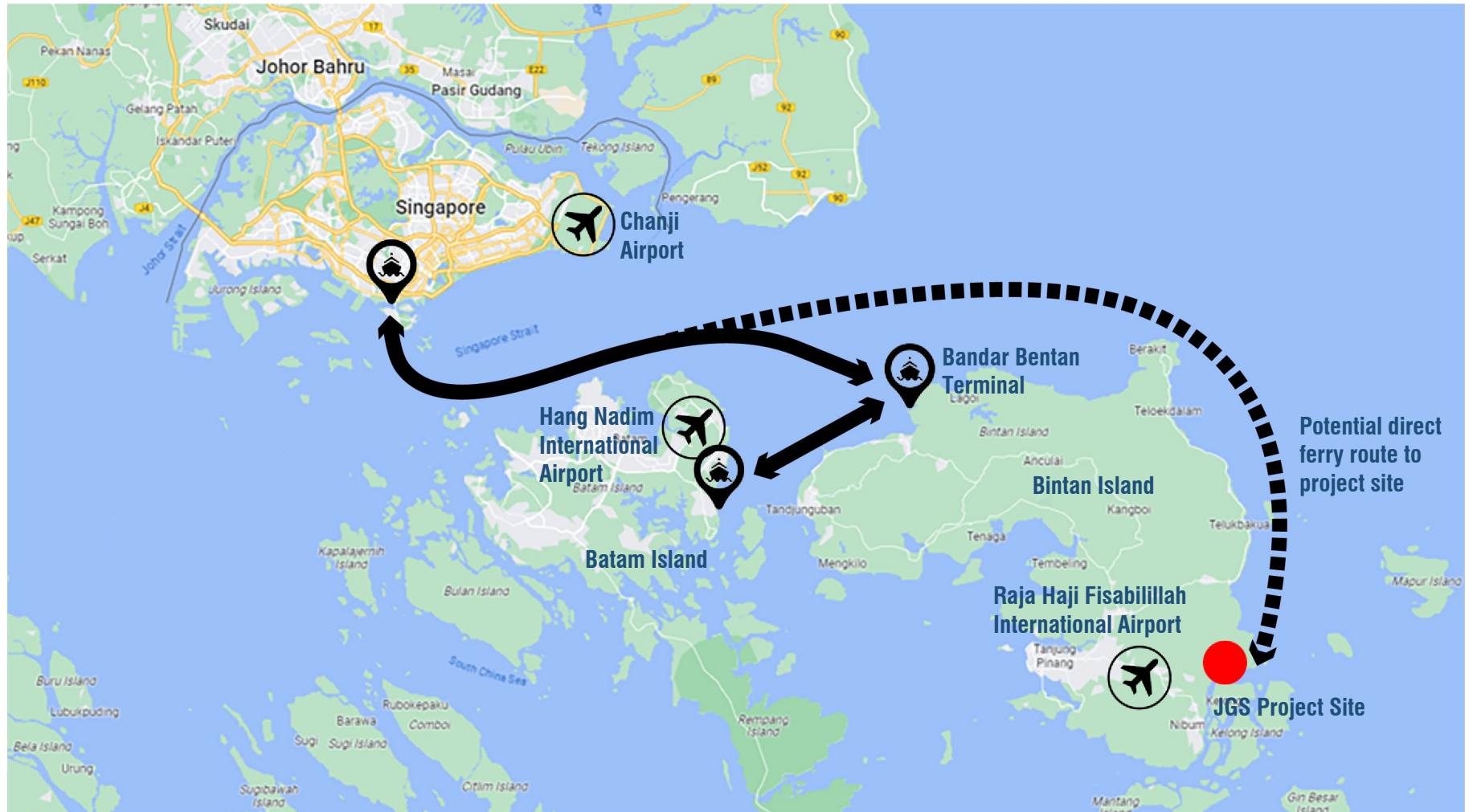
- 印度尼西亞北部廖內群島省 – 遠離自然災害
- 土地面積 **1173** 平方公里 – 是峇裡島的 **1/4**，比新加坡約 **1/3**
- 鄰近新加坡, 從新加坡搭乘渡輪 **45** 至 **60** 分鐘即可抵達 **Bandar Bentan** 碼頭
- 生態及養生旅遊潛力, 峇裡島每年有超過 **700** 萬全球遊客. 民丹島 **150** 萬遊客, 其中 **70%** 來自新加坡
- 民丹島的自然環境, 非常適合展示生態及 **ESG** 項目
- 物業投資, 估價及租金收入升值潛力



投資民丹島

投資者策略性的選擇

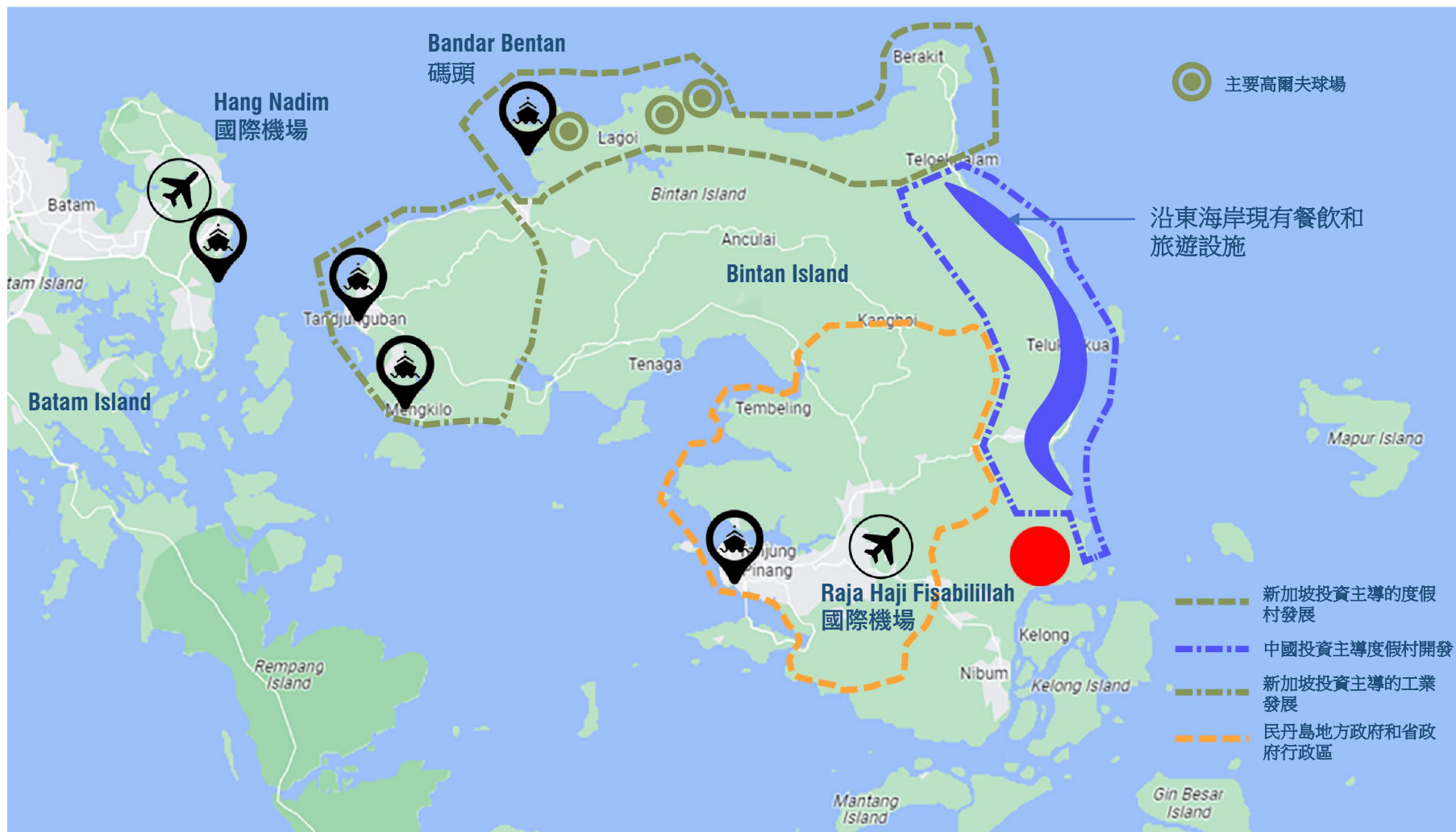
- 鄰近新加坡 – 從新加坡搭乘渡輪 45 至 60 分鐘即可抵達 **Bandar Bentan** 碼頭
- **Raja Haji Fisabilillah** 國際機場提供國際航班
- 鄰近巴淡島及 **Hang Nadim** 國際機場



投資民丹島

投資者策略性的選擇

- 民丹島北部現有高端度假村項目
- 接連新加坡和巴淡島的主要港口
- 現有旅遊設施包括高爾夫球場、餐飲店和醫療設施
- 民丹島西北側以工業為主導發展

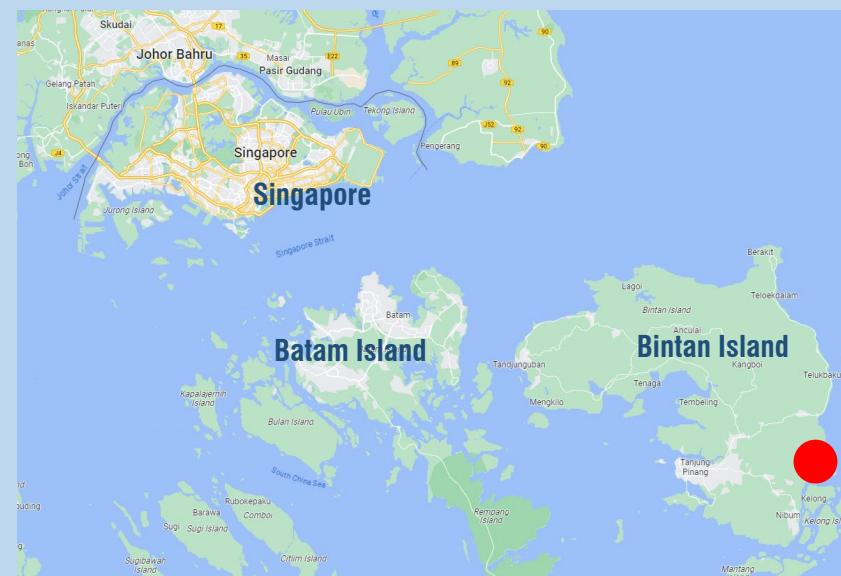


與天祿合作

發展願景

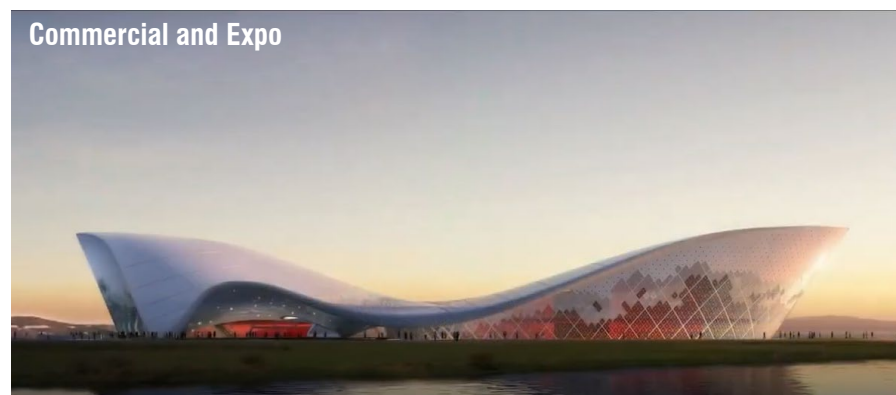
我們的使命是將印尼壯麗的生態景觀、豐富的自然資源和實現永續發展的獨特機會與世界聯繫接軌。我們致力透過推動綠色環保和建構和諧社會來建立一個更美好的地球。

天祿是民丹島政府的官方土地使用和開發代理

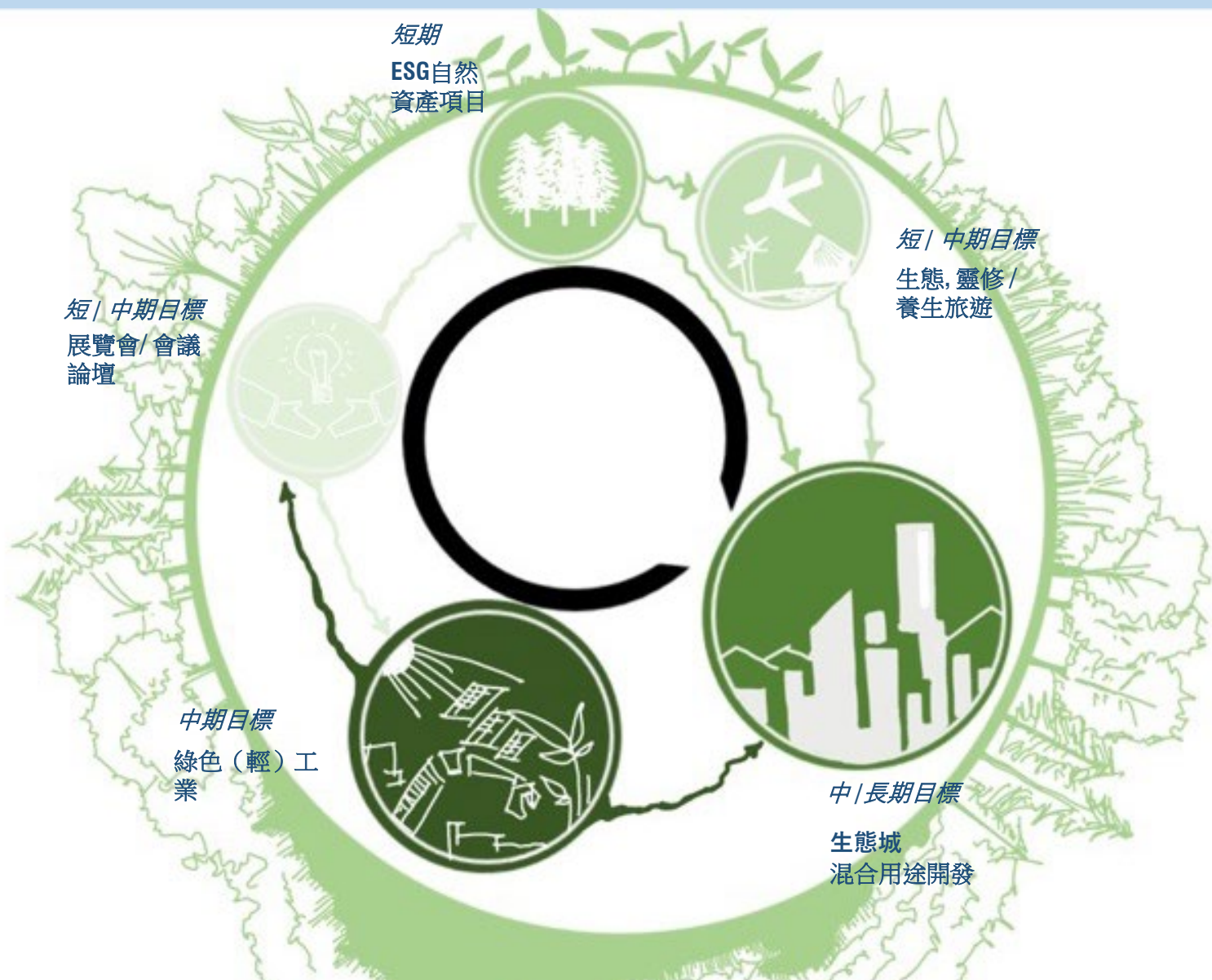


發展策略 – 土地利用概念

- **ESG 環保相關** - 「自然資產項目」
- 商業 – 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 商業綜合體
- 生態, 靈修 / 養生旅遊
- 綠色（輕）工業
- 混合用途開發



發展策略 – “協同效應”



短期目標

- 啟動中長期階段
- 創造市場影響力
- 啟動基礎設施



中期目標

- 支持人口成長
- 創造經濟條件
- 完整基礎設施框架



長期目標

- 實現總體規劃願景
- 回報最大化

發展策略 – 短期策略

主要目標：啟動中長期階段

- **ESG**自然資產項目
- 商業 – 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 商業綜合體
- 生態, 靈修 / 養生旅遊



發展策略 – 中期策略

主要目標：奠定發展基礎

綠色（輕）工業

- 高密度室內和機器人農業
- 人造肉生產
- 再生能源產品和組件
- 智慧出行研發+測試基地（電動車和自動駕駛汽車）
- 物聯網及其他感測器設備（環境使用）



發展策略 – 長期策略

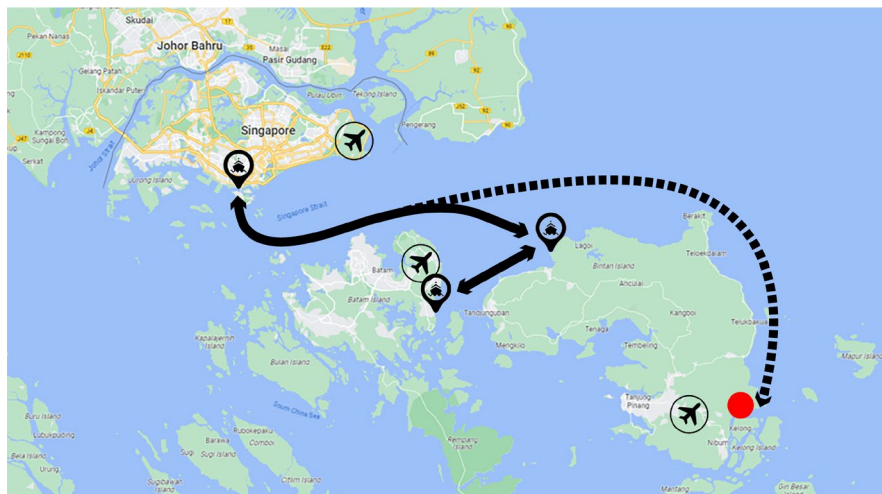
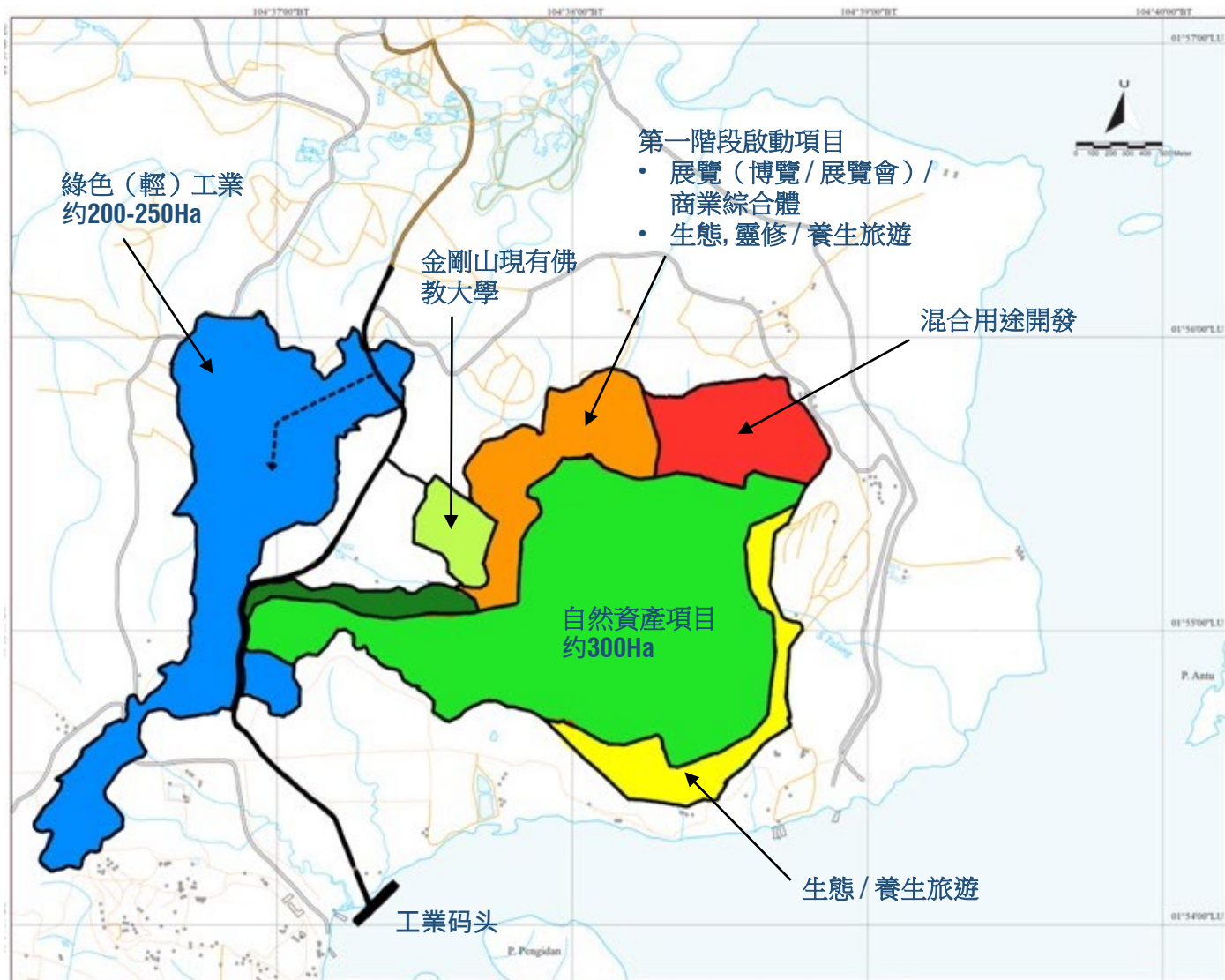
主要目標：實現願景

綜合用途開發項目

- 住宅+第二家園
- **RED** – 零售娛樂餐飲
- 商業辦公室+ **Hotel**

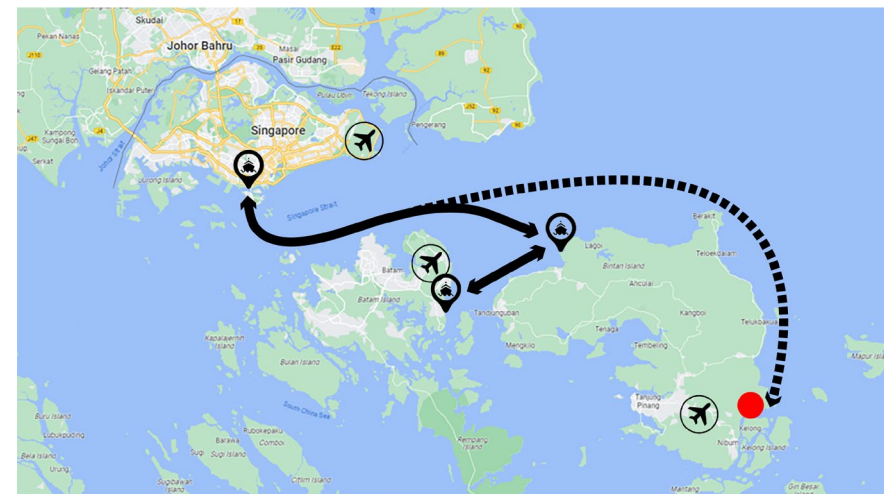
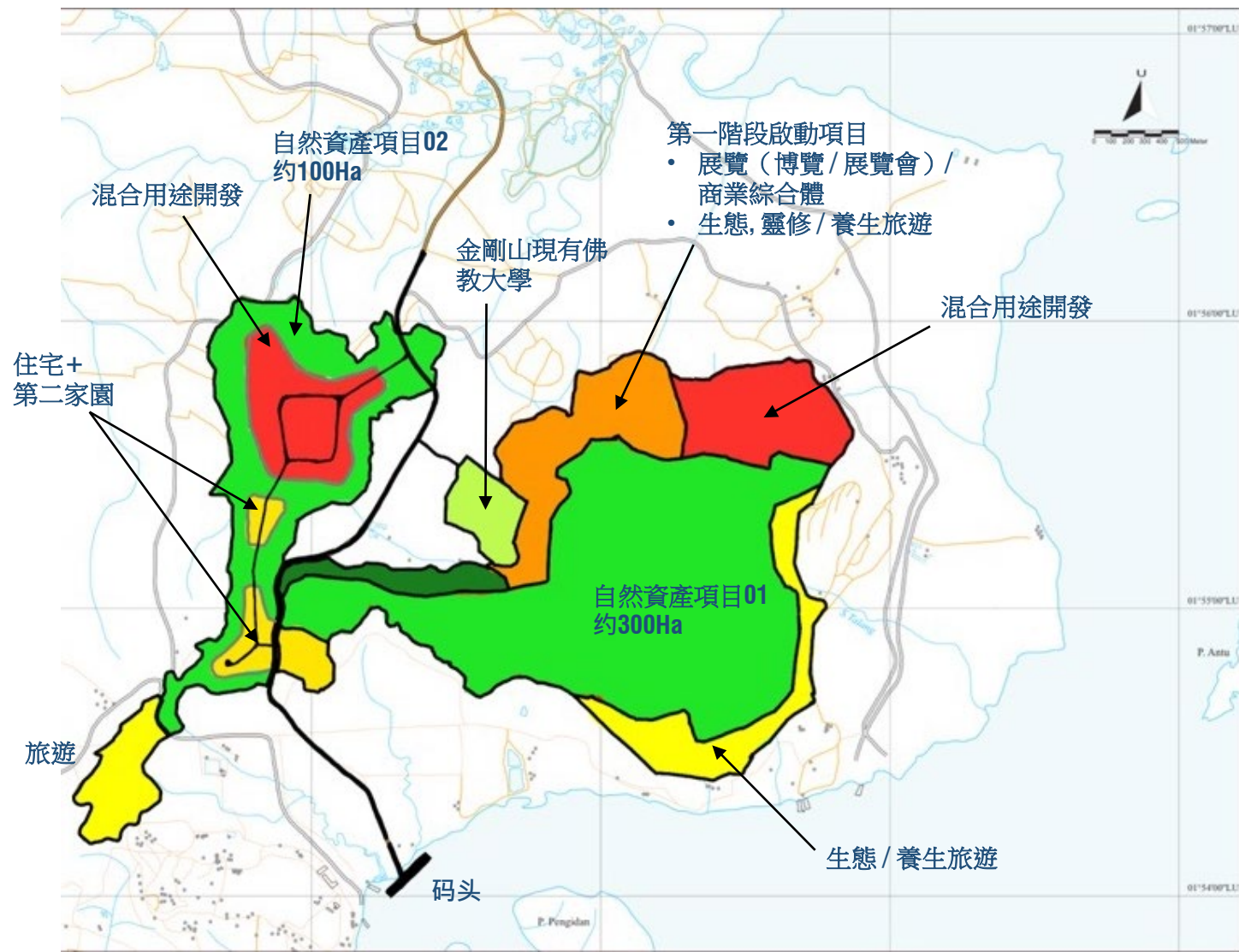


發展策略 – 土地發展框架 Option 01



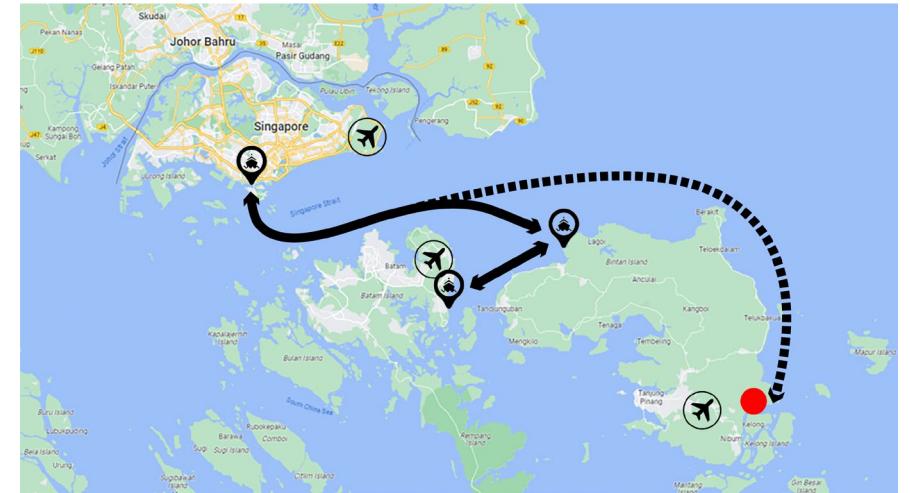
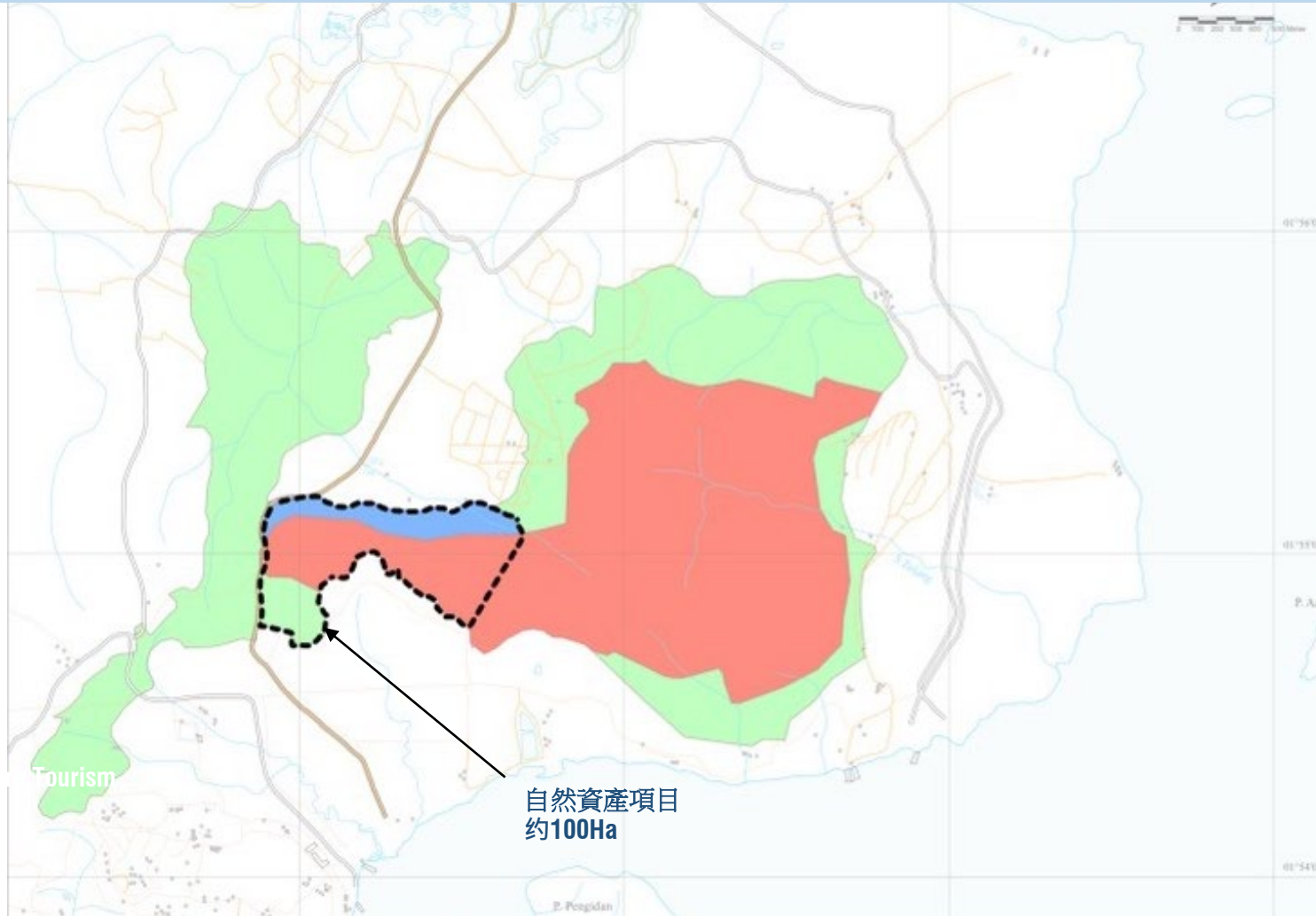
- **ESG 環保相關 - 「自然資產項目」**
- **商業 - 展覽(博覽/展覽會)/會議論壇/商業綜合體**
- **生態, 靈修/養生旅遊**
- **綠色(輕)工業**
- **混合用途開發**

發展策略 – 土地發展框架 Option 02



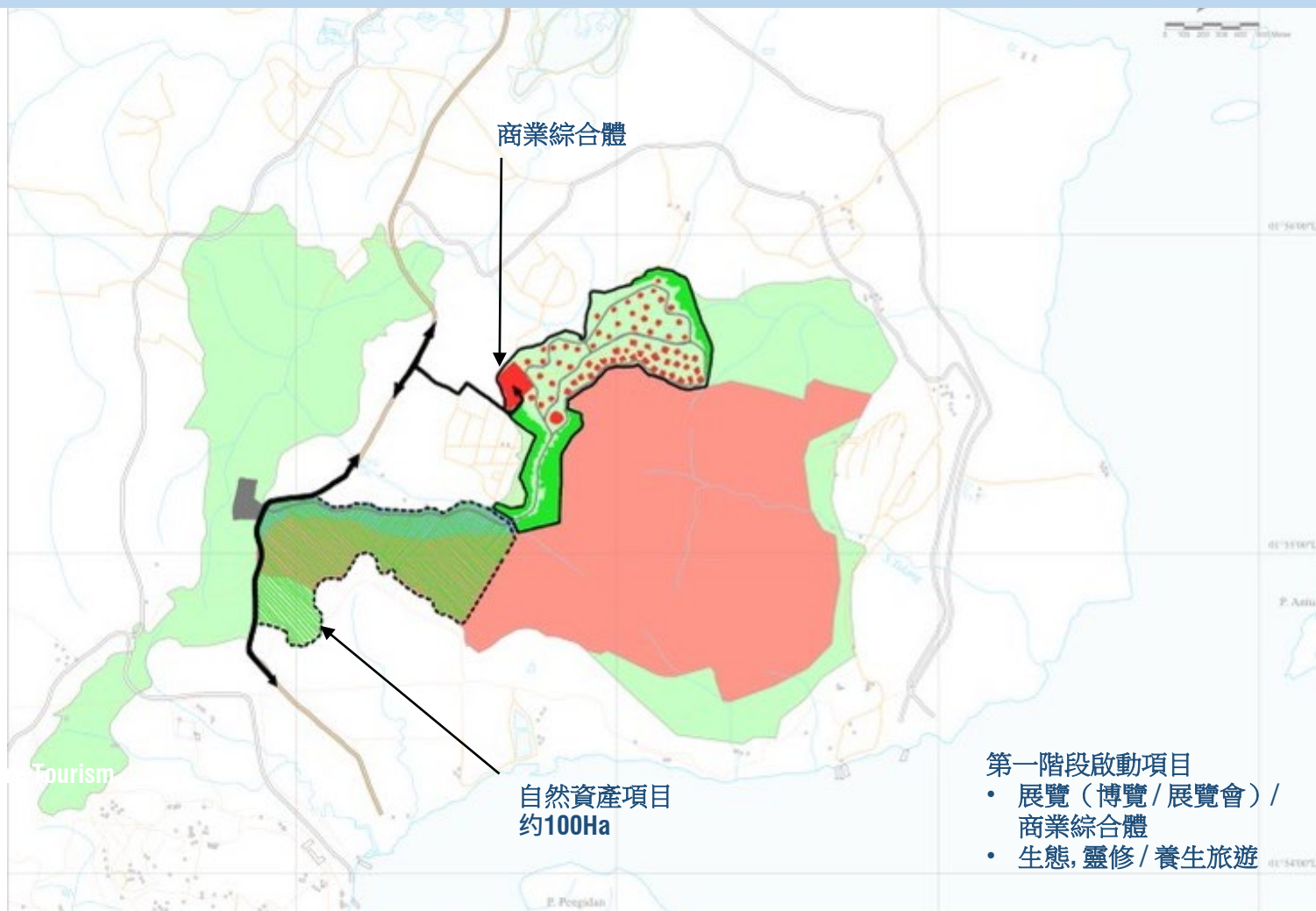
- **ESG 環保相關** - 「自然資產項目」
- 商業 - 展覽 (博覽/展覽會) / 會議論壇 / 商業綜合體
- 生態, 靈修 / 養生旅遊
- 混合用途開發
- 自然資產項目 + 住宅 + 第二家園

發展策略 – 自然資產項目



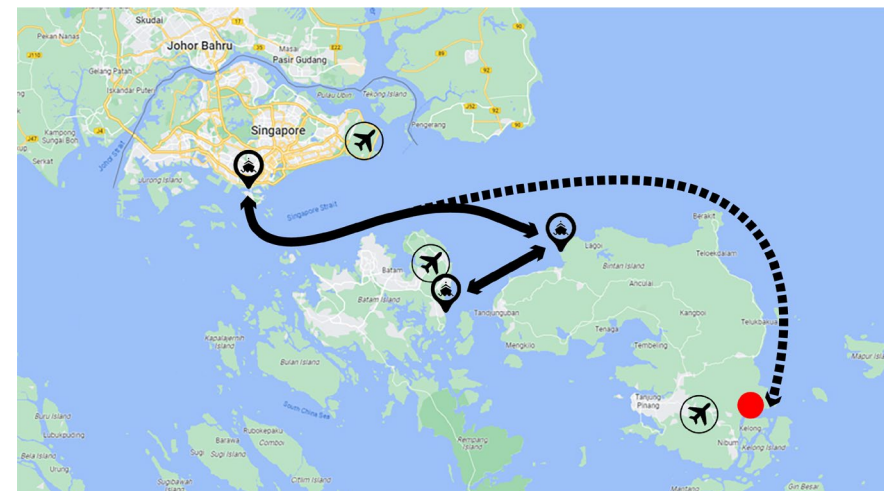
- **Approx. 100Ha**
- **Approx 50% within Conservation area**
- **25% at Park zone (Blue)**
- **25% on developable land**

發展策略 – 第一階段啟動項目 Option 01

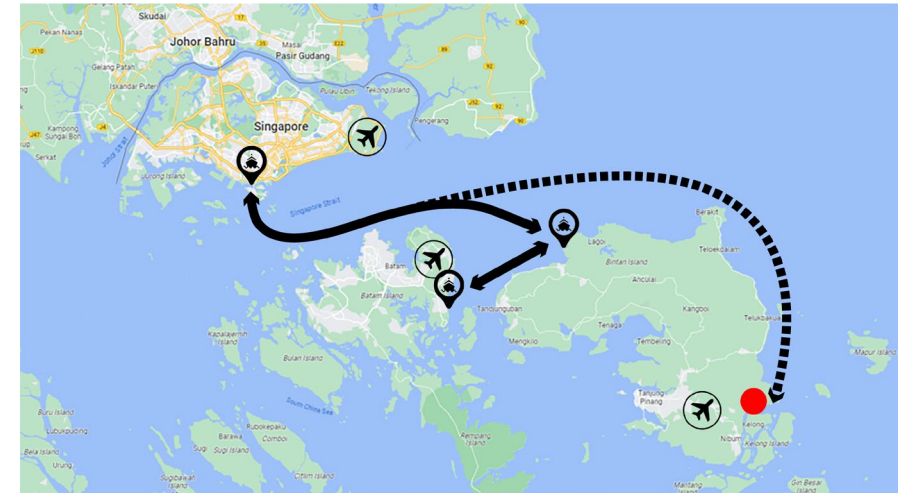
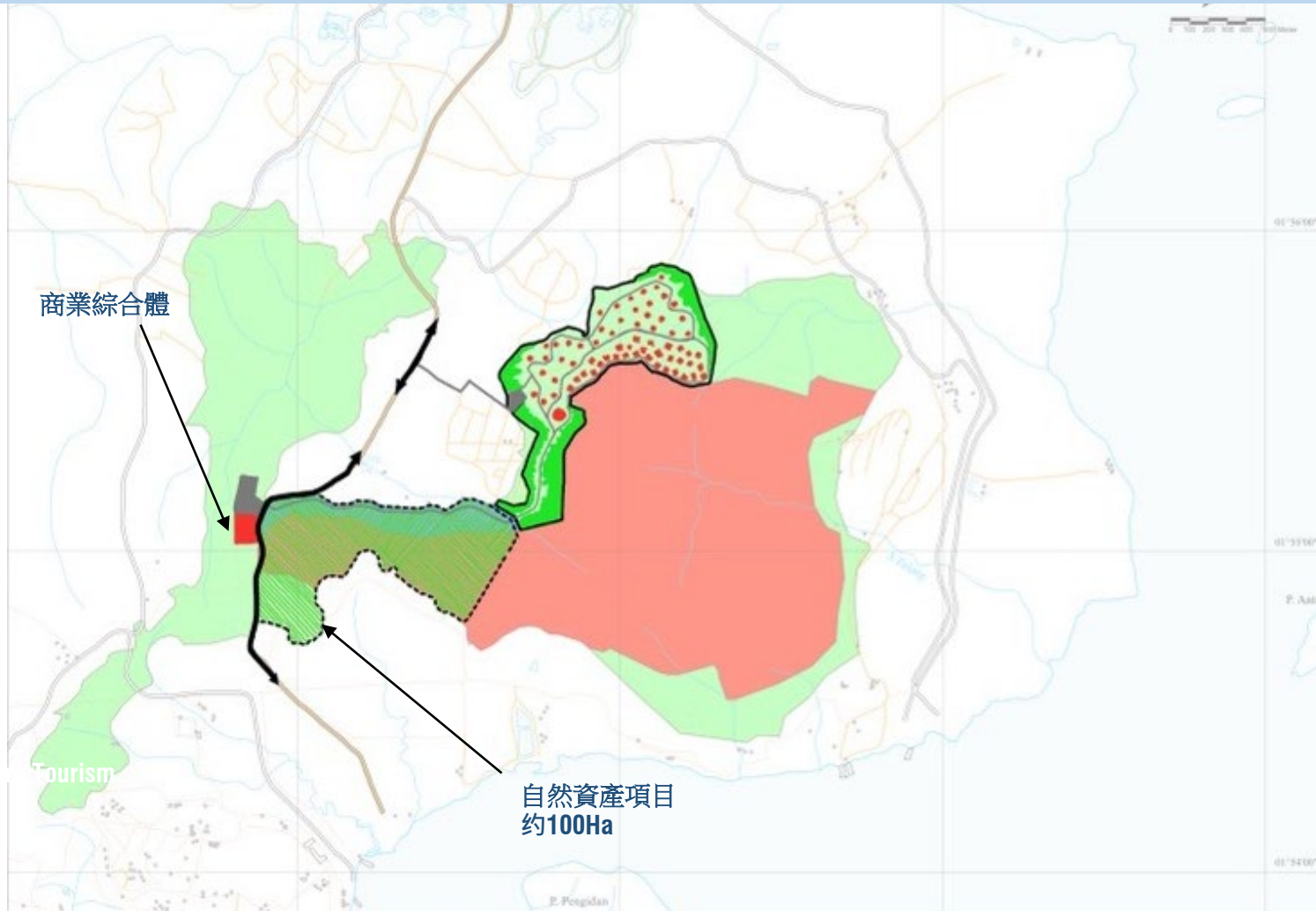


第一階段啟動項目

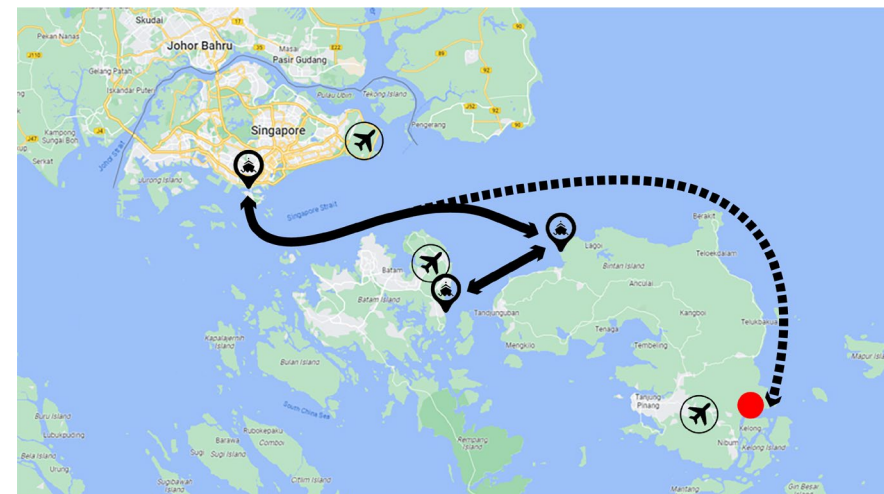
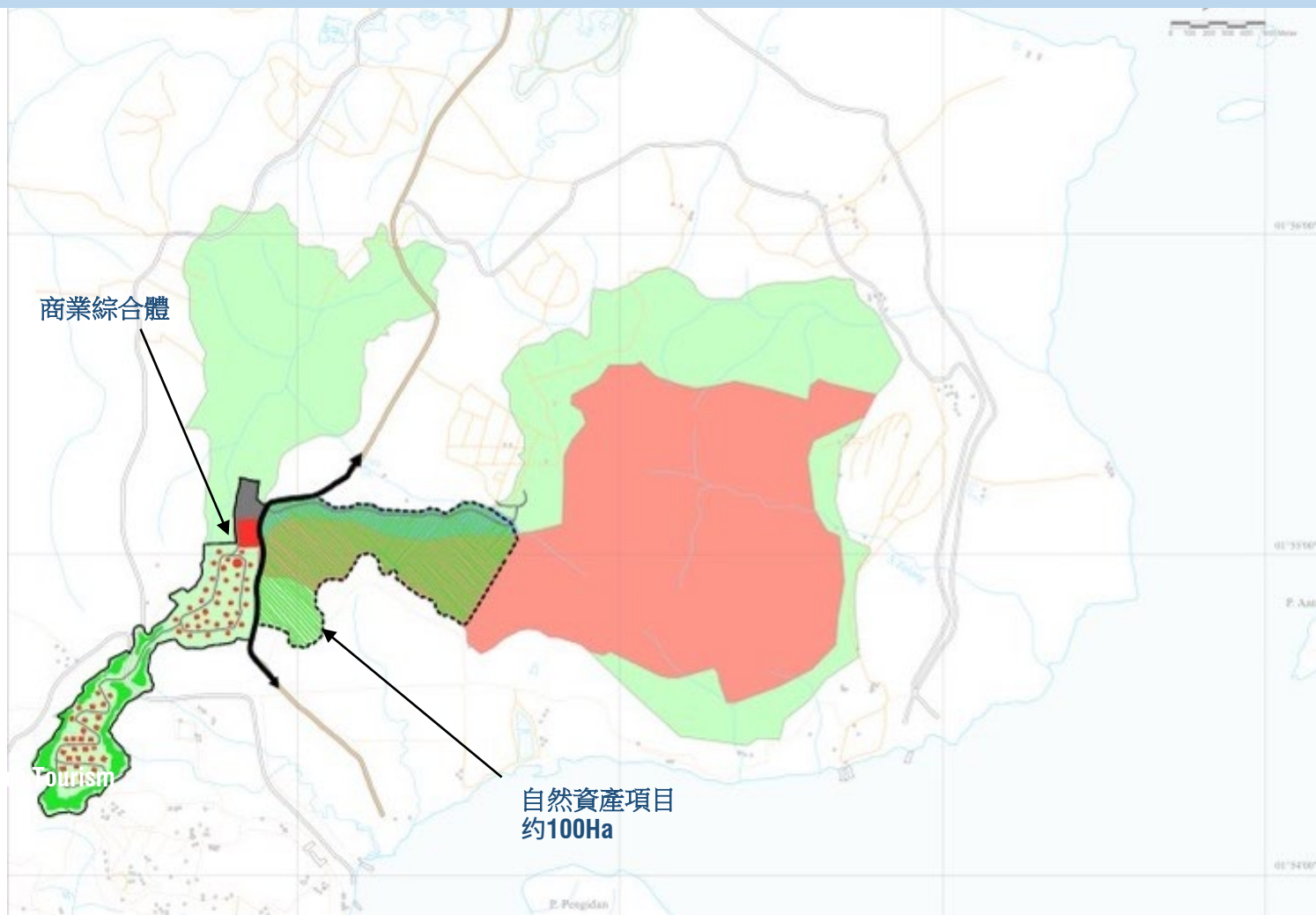
- 展覽 (博覽 / 展覽會) / 商業綜合體
- 生態, 靈修 / 養生旅遊



發展策略 – 第一階段啟動項目 Option 02



發展策略 – 第一階段啟動項目 Option 3



第一階段啟動項目

當前的資產及優勢

- 民丹島的旅遊業+毗鄰新加坡
- 金剛山現有發展與佛教大學
- 場地的自然環境 (需要進一步調查)
- 印度尼西亞的碳潛力



Take advantage to the existing tourism industry on Bitan Island and its proximity to Singapore.



Utilise the site's natural setting to form a unique backdrop to future development; where possible, explore carbon potential

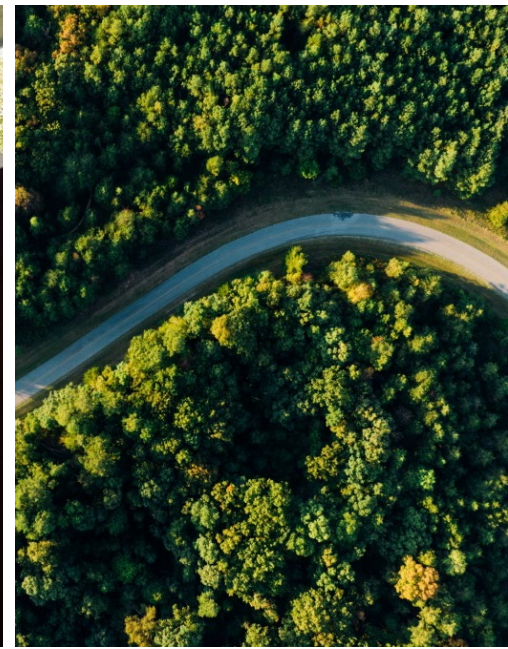


Utilise current built asset and develop land use concept that may create synergy with the existing buildings.

第一階段啟動項目

發展策略 - 提出具備“協同效應”的土地發展元素

- 商業 - 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 商業綜合體
- **ESG** 環保相關
- 旅遊 - 度假村 / 靜修旅遊
- 第二家園



第一階段啟動項目

商業 – 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 共享工作空間

案例研究：世界經濟論壇 (World Economic Forum) - 瑞士達沃斯 (Davos, Switzerland)

- 自1970s 年代以來，世界經濟論壇一直是一項重大的全球活動
- 每年初在瑞士高山滑雪村度過 1 週, 接待世界領導人
- 主建築 (Main Hall) 舉辦主要活動：主題演講 (Keynote speakers)、焦點小組討論 (Panel discussions)
- 各國租用滑雪村別墅設立大使館接待來訪者



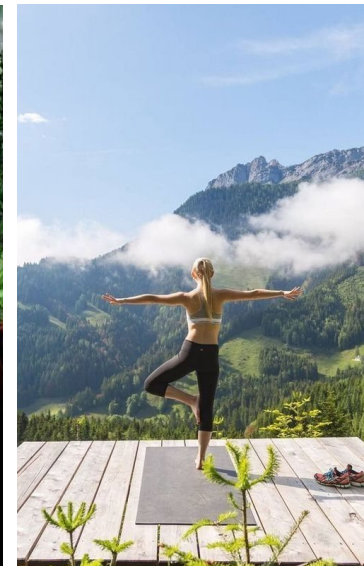
第一階段啟動項目

商業 – 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 商業綜合體

從世界經濟論壇案例研究中學習，創造

Bitan Island, the “Davos” of Indonesia 民丹島, 印尼的 “達沃斯”

亞太經貿論壇 2030



第一階段啟動項目

商業 - 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 共享工作空間

案例研究：北京長城下的公社 The Commune by the Great Wall, Beijing, China

- 長城下的公社位於長城八達嶺段附近
- 公社由十二位亞洲建築師設計的私人別墅組成
- 其會所和別墅坐落在佔地八平方公里的山谷中
- 現在的功能為度假別墅, 舉辦公司活動、婚禮、電影拍攝和時裝秀



第一階段啟動項目

商業 – 展覽（博覽 / 展覽會） / 會議論壇 / 商業綜合體

Why?

- 履行對政府的承諾
- 為第二家園和度假村增值（配套設施）
- 創造營銷機會,創造聲譽
- 創造多元目標顧客群

What?

- 34 棟特別的世博別墅 – 由亞洲地區眾多新晉建築師設計
- 具靈活展覽活動空間的度假村主樓（50 房間）
- 包括共享工作空間
- 戶外展覽活動空間

How?

- 舉辦啟動活動，印尼34省份參加為期 1-2 週的世博類型活動
- 每個世博別墅將作為各省的展覽/會議館
- 度假村主樓將作為主活動大廳進行主題演講和其他主要活動
- 待啟動活動後, 世博別墅出售為高端別墅
- 度假村部分繼續服務為養生旅遊，並創建“Workilday”共享工作度假空間以瞄準Digital Nomad 社交群
- 未來可能繼續舉辦 展覽活動 / 高峰會活動



第一階段啟動項目

34 棟特色世博別墅概念

- 舉辦啟動活動，印尼**34**省份參加為期**1-2**週的世博類型活動
- 每個世博別墅將作為各省的展覽/會議館
- 度假村主樓將作為主活動大廳進行主題演講和其他主要活動
- 待啟動活動後，世博別墅出售為**高端別墅**
- 度假村部分繼續服務為養生旅遊，並創建“**Workilday**”共享工作度假空間以瞄準**Digital Nomad** 社交群
- 未來可能繼續舉辦**展覽活動** / **高峰會活動**



第一階段啟動項目

發展策略 – 靈修 / 養生旅遊

Why?

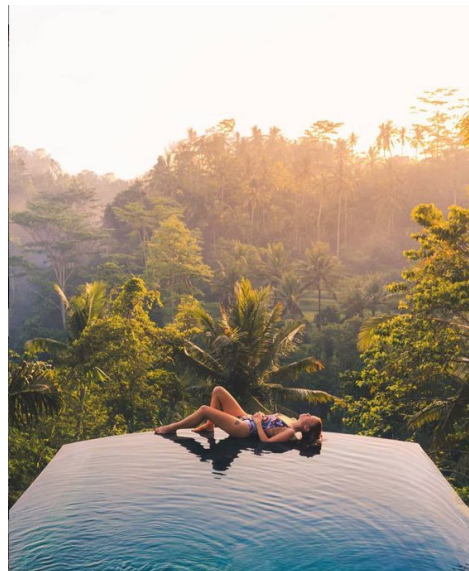
- 市場需求
- 提供島上現有度假村的不同的選擇，最大限度地減少競爭
- 聯繫佛教大學及產生協同效應

What?

- 瑜伽靜修處養生營
- 靈修營 (協同效應)
- 水療中心和其他健康設施
- 自然生態 + 具靈氣的環境

How?

- 利用場地自然環境, 改變偏遠為優勢
- 創造簡單而有靈性的建築
- 針對新加坡、香港、台灣等地的特定市場/受眾
- 提供全方位服務, 集中設施開發/管理



第一階段啟動項目

發展策略 – 靈修 / 養生旅遊

案例研究 – 巴厘島養生旅遊

- 瑜伽和水上活動
- 水療護理 (Spa treatment)
- 營養營 (Nutrition camp)

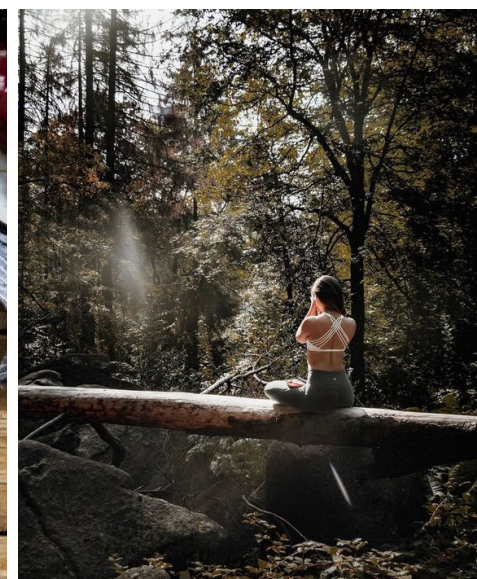
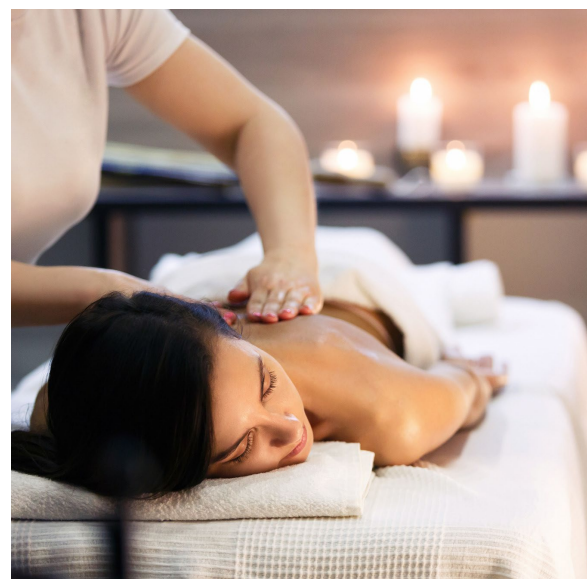
- 冥想靜修營

巴厘島疫情前數據 (2020 年)

- **30%** 巴厘島遊客專注在參加養生旅遊 (每年約 200 萬人次)
- **3.4 億 USD** 2020年度收入
- 年增長率 **8.3%**

雖然島嶼面積,旅遊業市場份額,民丹島都比巴厘島小 5 倍,但是:

- 與巴厘島相比,民丹島的養生產業發展程度要低得多
- 民丹島擁有毗鄰新加坡的環境優勢



第一階段啟動項目

發展戰略 - 第二家園

Why?

- 與民丹島, 印尼的“達沃斯”概念產生協同效應
- 速效, 快速回報, 增加現金流
- 維護要求低

What?

- 森林/海濱別墅
- 服務式公寓
- 共有股權度假別墅
- 共有股權酒店房間

How?

- 總體規劃 > 設計 > 建造 > 銷售產品
- 總體規劃 > 出售土地
- 總體規劃 > 出售土地 + 設計和建造服務
- 需要品質的配套設施才能保證買家興趣



第一階段啟動項目

發展戰略 – ESG 自然資產項目

Why?

- 全球趨勢, 吸引國際投資/企業關注
- 印度尼西亞在碳相關領域的內在潛力很高
- 提升現有自然資產

What?

- 創造 ESG 機會 - 「自然資產項目」提升現有環境
- 在碳交易中提供碳credit
- 透過TNFD框架探索“生物多樣性redit”

How?

- 確定場地內環境提升的策略區域
- 積極保育 (Proactive Conservation) 以提升生態價值 (及環境外觀)
- 為未來的旅遊, 商業, 第二家園開發提升自然環境, 提高聲譽
- 吸引企業投資 ESG相關的「自然資產項目」以增強現金流

Welcome to the TNFD Nature-Related Risk & Opportunity Management and Disclosure Framework

v0.4 Beta Release

Thank you to everyone who has contributed feedback to the TNFD Beta framework over the past 18 months.

TNFDs feedback process has now closed in the lead-up to the publication of the TNFDs recommendations in September, 2023.

Executive summary

Public Comment Letters

Publications library



Major Value Adding Effect in asset enhancement, marketing and early earnings
在資產增值、營銷和早期盈利方面有重要的效益

第一階段啟動項目

結論 - 四個協同互補的支柱，一個願景

- 養生/靈修度假 + 展覽（博覽/展覽會）/ 會議論壇 / 共享工作空間
- 第二家園支持博覽活動 + 增強現金流
- 積極保育以提升自然環境 + 增強現金流 + 提高聲譽

Bitan Island, the “Davos” of Indonesia

