



SPECIAL ECONOMIC ZONE (SEZ) SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区

MANAGED BY PT. KAWASAN INDUSTRI NUSANTARA
(由KINRA有限公司经营管理)



VISION 愿景

“Creating a Highly Competitive and Environment Friendly Modern Industrial City by the year 2031 Through Optimizing Local Natural Resources’ Processing Development”

通过优化地方自然资源的开发加工，于2031年打造一个富有竞争力和环境友好型现代工业城市

MISSION 使命

预备一个基于加强棕榈油、橡胶和其它当地自然资源产品加工业增值为发展方向的现代化工业城市

提供最佳集成化和环保的基础设施

积极向未来国内外投资者促销双溪芒克经济特区

与相关政府和战略伙伴进行合作促进双溪芒克经济特区的发展

为区内入驻厂商和租户提供优良服务



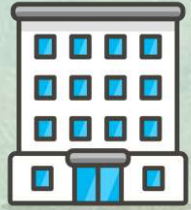
ABOUT SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区 介绍



PROFILE OF SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区简介



开发者:
**PT Perkebunan
Nusantara III (Persero)**
(印尼国营第三农园公司)



总面积:
1,933.8 公顷
(HPL No, 1/2014)
(土地经营权1/2014号)



主活动:
▪ 棕榈油加工业
▪ 橡胶加工业



预计总投资
(至2031年):
▪ 基础设施: 5.1 万亿印尼盾
▪ 投资者 : 129 万亿印尼盾



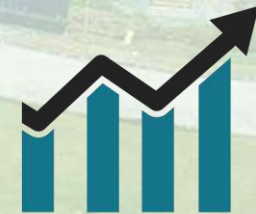
地点:
**Simalungun Regency,
North Sumatera**
北苏门答腊省
西马隆坤县



建立法律基础:
政府2012年第29号条例
正式开幕:
2015年1月27日



直接吸收劳工计划:
83.304 人
(至2031年)



经济影响:
▪ 提高国家经济产量
92.1 万亿印尼盾

KEY REGULATION

法律基础



序号	法律基础	关于
1	Constitution No.39 Year 2009 (2009年第39号法律)	Special Economic Zone (SEZ) (经济特区)
2	Presidential Decree No.8 Year 2010 (2010年第8号总统法令)	National Council of SEZ (印尼国家经济特区委员会)
3	Government Regulation No.33 Year 2010 (印尼政府2010年第33号条例)	National Council and Regional Council of SEZ (印尼国家和地方经济特区委员会)
4	Government Regulation No.2 Year 2011 (印尼政府2011年第2号条例)	Implementation of SEZ (经济特区的实施)
5	Government Regulation No.29 Year 2012 (印尼政府2012年第29号条例)	Stipulation of SEZ Sei Mangkei (双溪芒克经济特区的指定)
6	Government Regulation No.100 Year 2012 (印尼政府2012年第100号条例)	Revision of Government Regulation No.2 Year of 2011 concerning Implementation of SEZ (修改有关实施经济特区的印尼政府2011年第2号条例)
7	Simalungun Regency Regulation No.10 Year 2012 (西马隆坤县2012年第10号地方条例)	Regional Spatial Plan of Simalungun Regency Year 2011-2031 (2011年至2031年西马隆坤县地方空间规划)
8	Regent Decision of Simalungun Regency No.188.45/193/Bppd Year 2013 (西马隆坤县长2013年第188.45/193/Bppd号决定书)	Stipulation of PTPN III as Developer of SEZ Sei Mangkei (指定印尼国营第三农园公司成为双溪芒克经济特区开发者)
9	Presidential Decree No.3 & President Instruction No.1 Year of 2016 (2016年第3号总统法令和第1号总统指令书)	Implementation Acceleration of National Strategic Project (促进国家战略项目的实施)

CHRONOLOGY SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区大事记



SEZ SEI MANGKEI INSTITUTION

双溪芒克经济特区体制结构



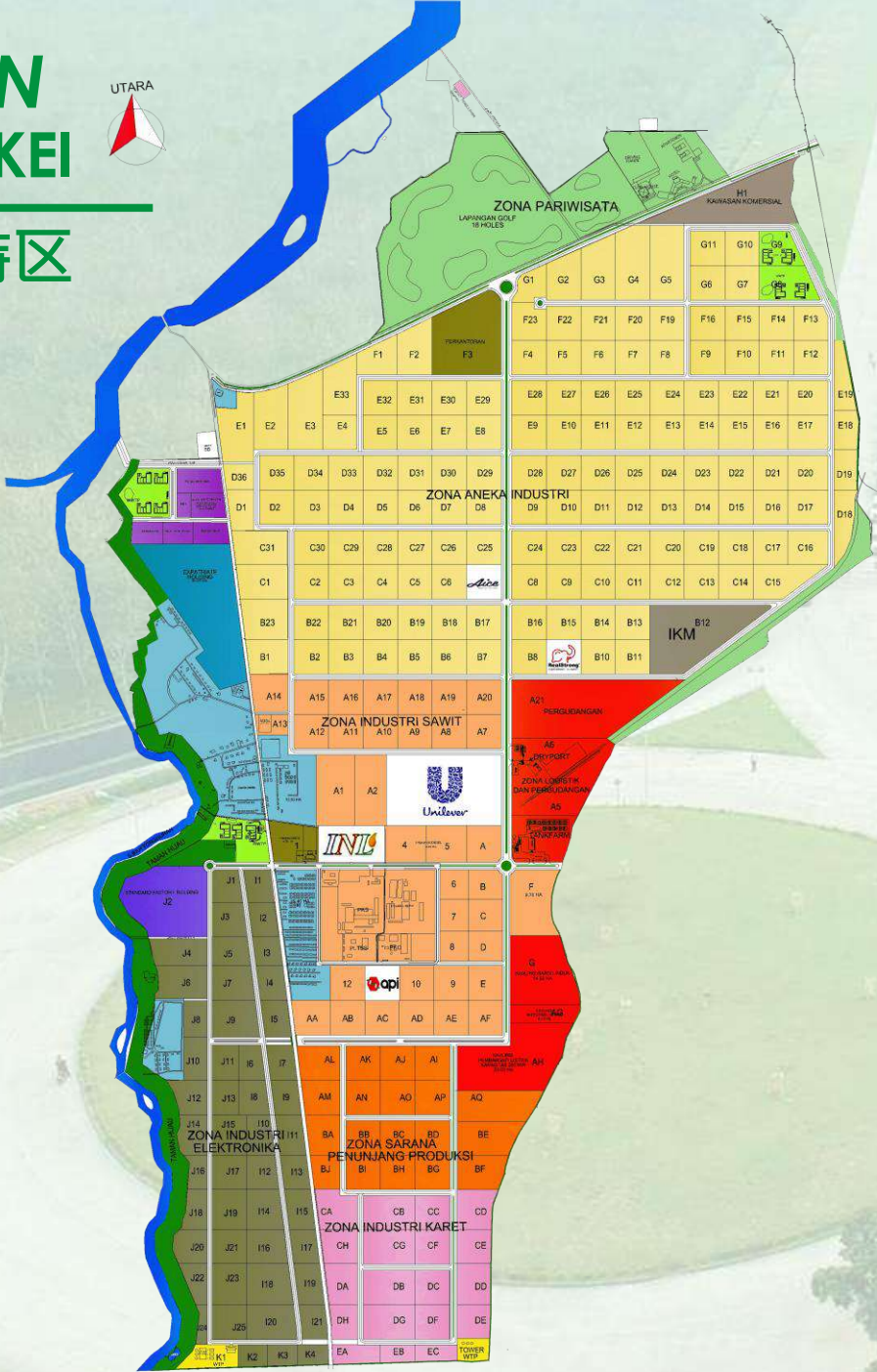
2015年1月27日, 总统主持双溪芒克经济特区开幕仪式



MASTER PLAN SEZ SEI MANGKEI



双溪芒克经济特区 总体规划



序号	分区	宽 (公顷)	比率(%)			
			工业	设施	道路	绿地
1	棕榈油工业	245,49	12,69			
2	各类工业	579,50	29,97			
3	支持生产设施	85,06	4,40			
4	橡胶工业	84,10	4,35			
5	电子工业	155,40	8,04			
6	商业区	31,91	1,65			
7	办公区	42,57	2,20			
8	物流与仓库	67,67	3,50			
9	公共设施	24,50		1,27		
10	居住区	11,80		5,78		
11	旅游区	117,50		0,61		
12	电力产业	38,32	1,98			
13	厂房	19,40	1,00			
14	中小型工业	16,30		0,84		
15	污水处理厂	13,24		0,68		
16	自来水厂	10,90		0,56		
17	公共道路 / 设施	185,10			9,58	
18	绿色公园	205,04				10,60
	总面积 (公顷)	1.933,80				

已用土地: 双溪芒克经济特区总面积的12.57%



STRATEGIC LOCATION SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区
战略位置

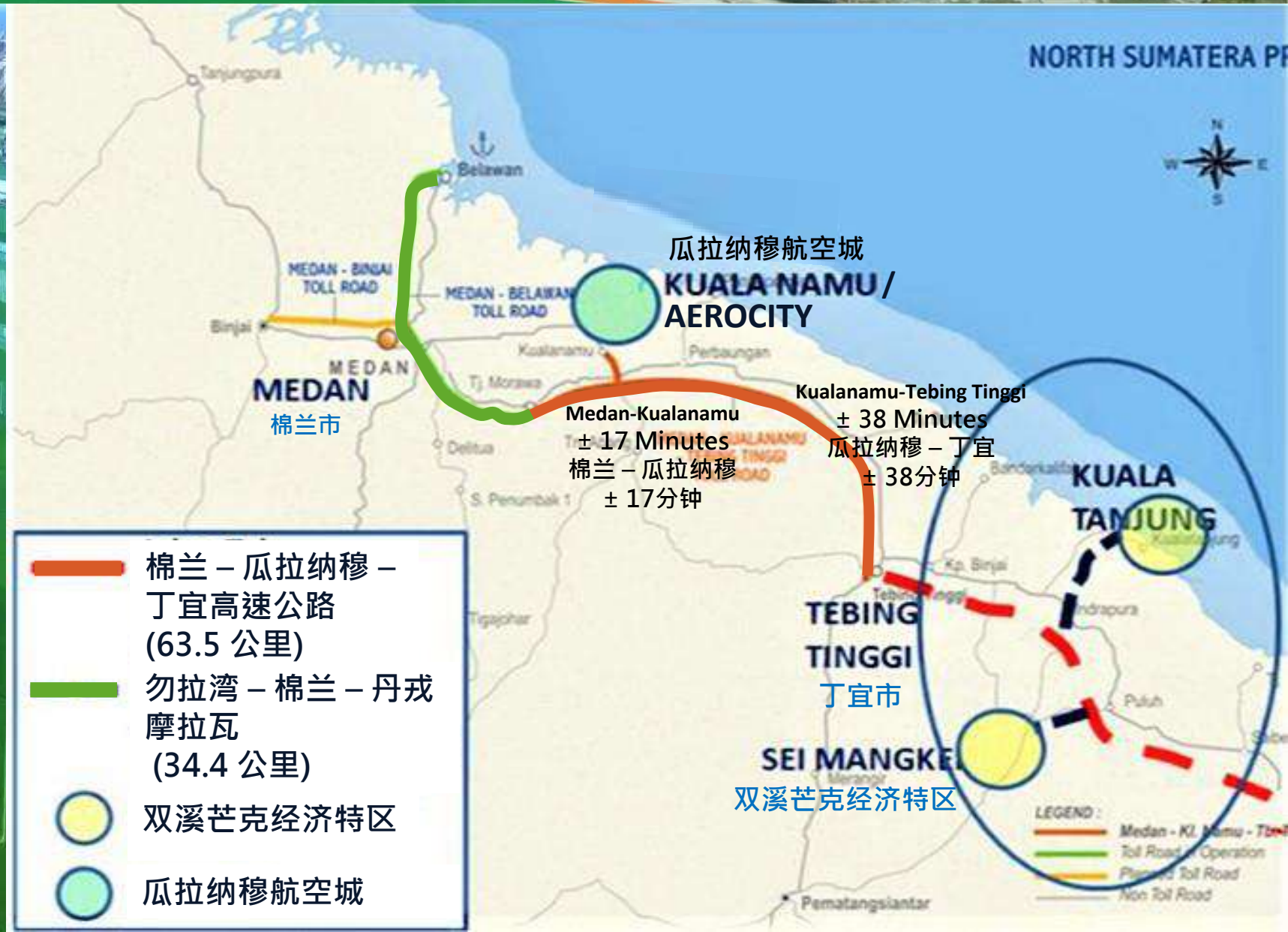


STRATEGIC DISTANCE SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区 战略距离



AVAILABLE TOLL ROAD ACCESS 连接高速通道



TOLL ROAD CONSTRUCTION PLAN 高速公路规划建设



KEK SEI MANGKEI



-  **Tebing Tinggi – Kisaran Toll Road Construction Plan**
(plan to be completed & opened for traffic on 2020)
丁宜 – 奇沙兰高速公路规划建设
(计划于2020年竣工通车使用)
-  **Tebing Tinggi – P. Siantar – Parapat – Sibolga Toll Road Construction Plan**
(plan to be completed & opened for traffic on 2020)
丁宜 – 先达 – 巴拉巴特 – 实武牙高速公路规划建设
(计划于2020年竣工通车使用)
-  **双溪芒克经济特区**

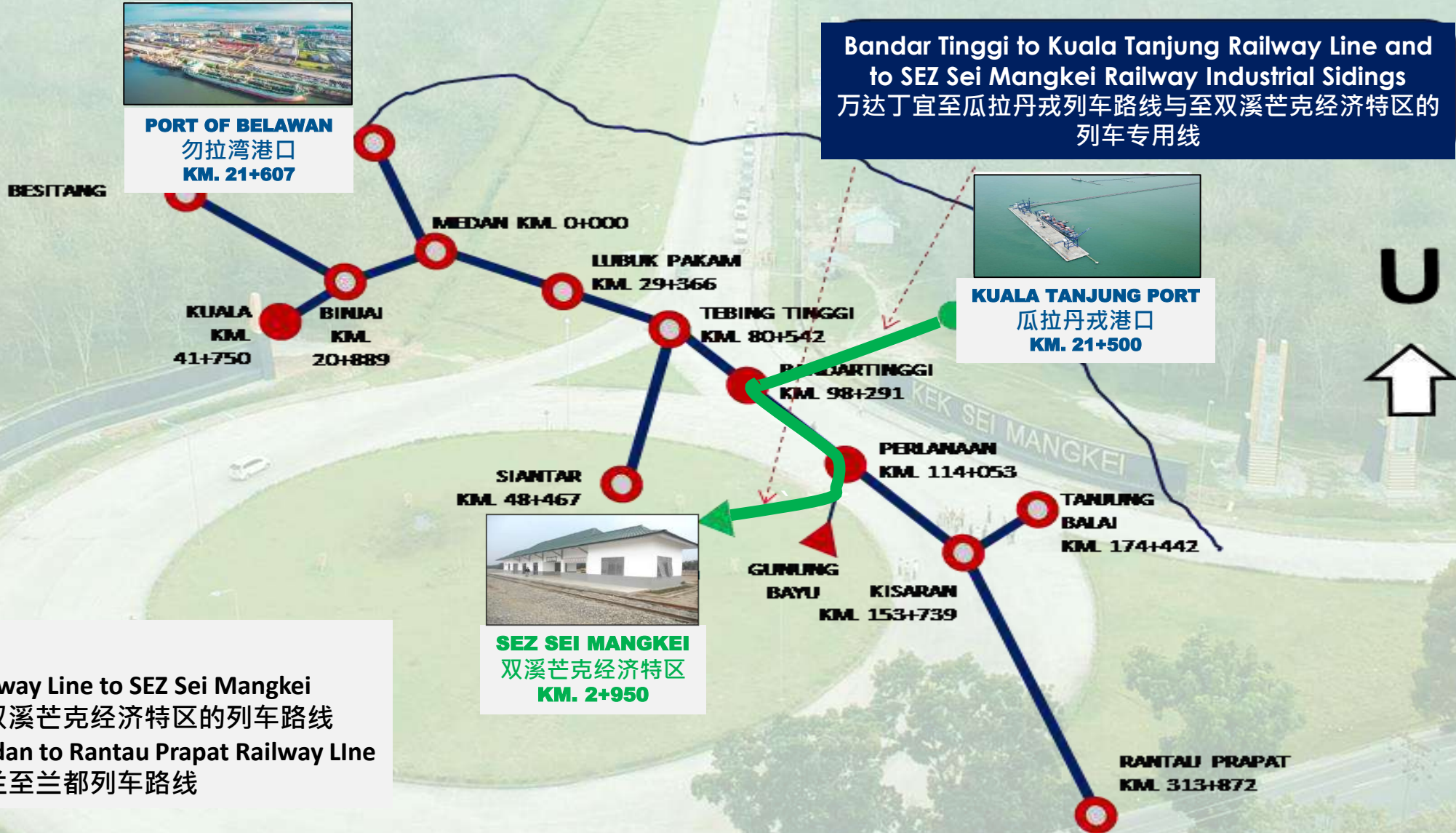
RAILWAY ACCESS 连接铁路



序号	列车线路	长度	距离
1	Perlanaan Station – Tanjung Balai Station (贝拉纳安车站 – 丹戎巴来车站)	65 公里	1 小时44 分钟
2	Perlanaan Station – Kisaran Station (贝拉纳安车站 – 奇沙兰车站)	45 公里	58 分钟
3	Perlanaan Station – Lima Puluh Station (贝拉纳安车站 – 利马普鲁车站)	7.1 公里	8 分钟
4	Perlanaan Station – Bandar Tinggi Station (贝拉纳安车站 – 万达丁宜车站)	33 公里	18 分钟
5	Perlanaan Station – Lubuk Pakam Station (贝拉纳安车站 – 巴敢车站)	100 公里	1 小时57 分钟
6	Perlanaan Station – Batang Kuis Station (贝拉纳安车站 – 峇巴冬贵车站)	119 公里	2 小时28 分钟
7	Perlanaan Station – Medan Station (贝拉纳安车站 – 棉兰车站)	126 公里	2 小时52 分钟

***Perlanaan Station – SEZ Sei Mangkei = 7.6 km = 10 minutes**
贝拉纳安车站 – 双溪芒克经济特区 = 7.6公里 = 10分钟

RAILWAY TO SEZ SEI MANGKEI 到双溪芒克经济特区的列车路线



图例:

- █ Railway Line to SEZ Sei Mangkei
到双溪芒克经济特区的列车路线
- █ Medan to Rantau Prapat Railway Line
棉兰至兰都列车路线

KUALA TANJUNG MULTIPURPOSE TERMINAL



KEK SEI MANGKEI

SPIL NINGSIH



The Spil Ningsih became the first domestic ship to lean on

MERATUS OF JAYAPURA



The Meratus of Jayapura ship is the third leaning domestic ship

TEMAS AND SITU MAS



Temas, Situ Mas, Sendang Mas and Segoro Mas vessels make Kuala Tanjung Seaport an international hub / transit port

MERATUS OF MEDAN



Ship Meratus of Medan transports cargo ingot raw materials from PT Inalum to Surabaya

Container Ship International:
(Samin, Wan Hai, etc.)
Outbound cargo: CPO-derived products
(PT UOI, MNA, Domas, P&G, etc.)



Domestic container volume from April 2019 until now \pm 6000 Teus



UTILITIES AND FACILITIES SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区
设施与设备





KEK SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区内:



道路



电力
150 千伏 / 60 兆伏安



输气管道
75 MMSCFD



电信网与光纤互联网



自来水厂
250 立方米/小时



污水处理厂
250 立方米/小时



双溪芒克经济特区



陆港2300 标准箱
和列车车站



油罐区
2 x 3000 吨 棕榈仁油
5 x 5000 吨 棕榈油

双溪芒克经济特区外:



铁路



高速公路:

1. 棉兰 - 丁宜
2. 丁宜 - 奇沙兰
3. 丁宜 - 先达



瓜拉纳穆国际机场



瓜拉丹戎港口:
▪ 400,000 标准箱
▪ 3.5 百万吨散货

* MMSCFD = Million Metric Standard Cubic Feet per Day
(亿立方米英尺/天)

ROAD OF SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区内道路



KEK SEI MANGKEI



ROAD OF SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区内道路

KEK SEI MANGKEI



序号	道路名称	长	宽	面积	长	宽	面积	长	宽	面积	长	宽	面积	照明	备注											
		路 (米)			路 (平方米)			人行道 (米)			人行道 (平方米)			排水道 (米)			排水道 (平方米)			路中间 (米)			路中间 (平方米)			路灯 (个)
1	公共道路28	600	10	6000	1200	3	3600	1200	2	2400	-	-	-	11	从创新大厦丁字路口至生物质发电厂交叉路口											
2	公共道路28	700	10	7000	1400	3	4200	1400	2	2800	-	-	-	13	从生物质发电厂交叉路口至棕榈仁油厂交叉路口											
3	公共道路28	600	10	6000	1200	3	3600	1200	2	2400	-	-	-	11	从棕榈仁油厂交叉路口至公共道路43 A丁字路口											
4	公共道路30	500	12	6000	1000	3	3000	500	1	500	-	-	-	-	从联合利华公司丁字路口至公司混凝土路面区域											
5	公共道路43	1000	20	20000	2000	3	6000	2000	2	4000	900	5	4500	36	“棕榈树”路丁字路口至公共道路43 A丁字路口											
6	公共道路 43 A	400	20	8000	800	3	2400	800	2	1600	400	4,8	1920	18	从公共道路43 A丁字路口至油管区之前的路中间尽头											
7	公共道路28	300	10	3000	600	3	1800	600	2	1200	-	-	-	-	从油管区环岛至路尽头											
8	公共道路62	3400	12	40800	3400	2	6800	3400	1	3400	-	-	-	79	从北门环岛至油管区环岛											
9	北门环岛	600	4	2400	200	1	200	200	1	200					北门环岛路边左右保留1米											
10	南部环岛	400	4	1600	200	1	200	200	1	200					油管区环岛路边左右保留1米											



清洁水

容量

250 立方米/小时

需水量

125 立方米/小时

价格

7500 印尼盾/立方米





污水/ 液态废物

处理量	250 立方米/小时
需求量	20 立方米/小时
价格	6425 印尼盾/立方米



ELECTRICITY DISTRIBUTION SUBSTATION 变电站



电力

容量

需求量

价格

60 兆伏安

7 兆伏安

1551 印尼盾/千瓦小时



电频率	电压	闪变	公差
50 赫兹	20,000 伏特	<1000 毫秒	-10% ~ +10%

SEZ SEI MANGKEI GAS PIPELINES 双溪芒克经济特区输气管道



天然气

容量



75 亿立方米英尺/天

需求量



4 亿立方米英尺/天



SEZ SEI MANGKEI DUMP TRUCKS 双溪芒克经济特区自卸车



KEK SEI MANGKEI

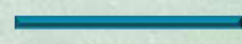


固体废物

容量

需求量

价格



24 立方米
12 立方米
725 印尼盾/公斤

KINRA有限公司有为双溪芒克经济特区全入驻厂商和租户提供用自卸车运输固体废物服务



品牌 : 丰田
型号 : DYNA 130 HT
模型 : 钩臂式
气缸 : 4009
油量 : 100
燃料 : 柴油

SEZ SEI MANGKEI FIRE BRIGADE 双溪芒克经济特区消防队



消防队

载水容积
需求量



5 立方米
火灾发生时



品牌 : 日野
型号 : FL8JN1A - BGJ
模型 : 消防车
气缸 : 7684
油量 : 200
燃料 : 柴油
含三项系统: 1. 水
2. 泡沫
3. 化学干粉

KINRA有限公司也有提供消防服务，时刻待命，若双溪芒克经济特区周围有发生火灾能及时进行灭火工作





住宅建筑

Type G1



130,400印尼盾/平方米/年(8.5美元)

Type G2



119,800印尼盾/平方米/年 (7.8美元)



套型建筑

价格

134,000印尼盾/平方米/年 (8.7美元)

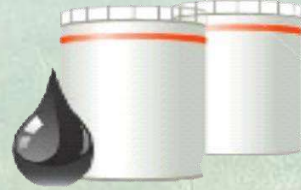


停车场

收费标准

2,000印尼盾/小时

SEZ SEI MANGKEI TANK FARM 双溪芒克经济特区油罐区



油罐区

容量

6000 吨 棕榈仁油
10000 吨 粗制棕榈油



SEZ SEI MANGKEI DRY PORT 双溪芒克经济特区陆港



KEK SEI MANGKEI



陆港与列车车站

容量



2300 标准集装箱

需求量



200 标准集装箱



其投资激励，如：

1. 税收减免
2. 出口与进口免税
3. 办证便利
4. 房地产税收减免



WATER TREATMENT PLANT

自来水厂



WATER TREATMENT PROCESS

净水处理流程



1

取水



取水区内有一个蓄水池用来维持流入自来水厂进行处理的原水量。原水来自 Bah Tongguran 河，是 Bah Bolon河的一条支流。

2

沉淀池



水将重力流到每段入水口和出水口。池底堆积的沉淀物将定期通过放空管排出。

3

过滤



使用斜管沉降器进行过滤。斜管与水平面呈60°角，为加强水澄清能力（沉淀池）。

4

斜管沉淀池



还含有凝胶质的净水重力下游流入斜管沉淀池，到管下将有上游水流入管里。

5

清水池



净水经离心泵（容量250 立方米/小时），通过净水管网配送给双溪芒克经济特区入驻厂商和租户。

6

积水池



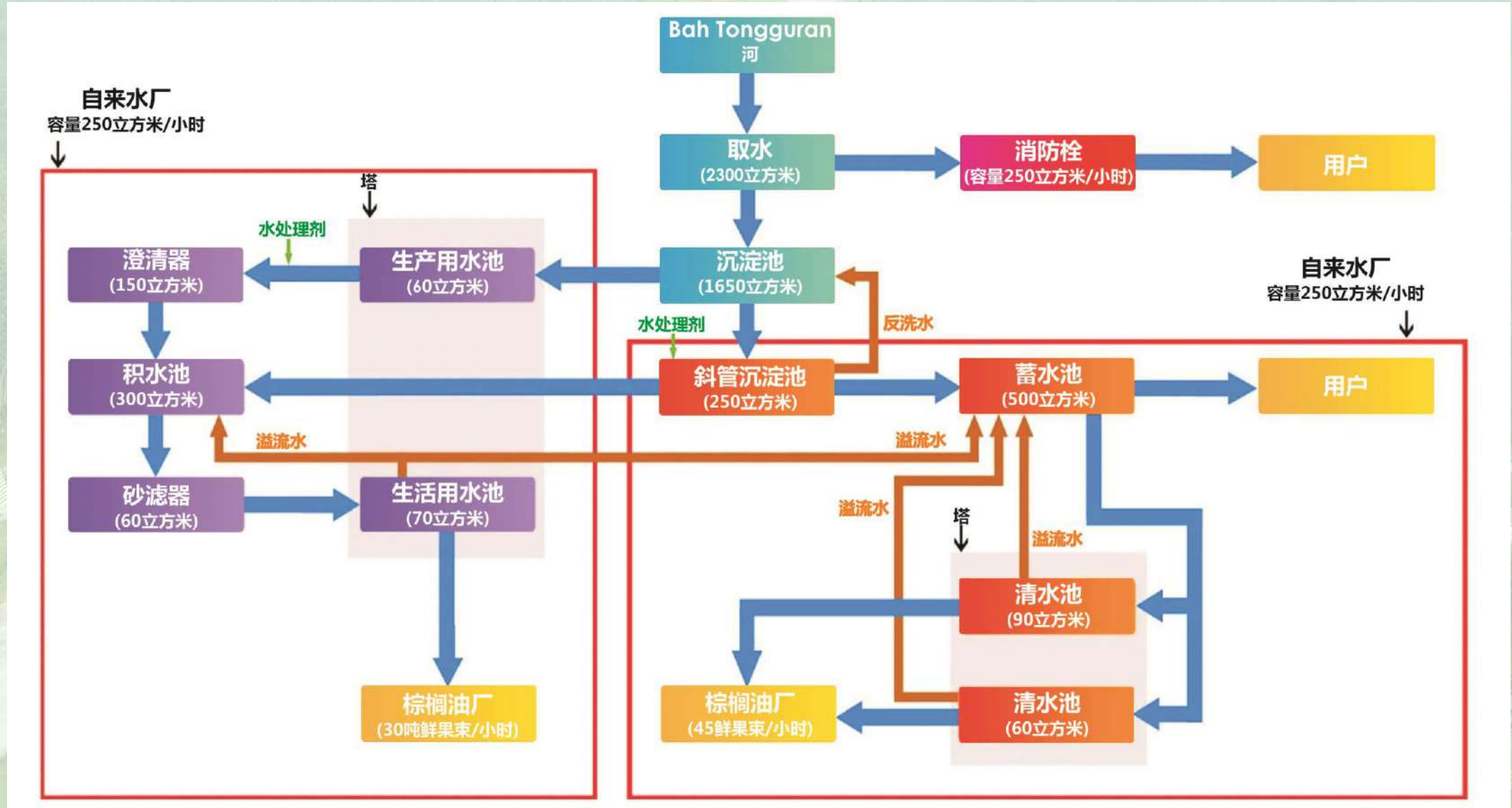
积水池的净水是供给印尼国营第三农园公司的棕榈油厂，通过离心泵输送到砂滤器。

WATER TREATMENT PROCESS FLOW DIAGRAM

净水处理 流程图



KEK SEI MANGKEI





KEK SEI MANGKEI

检查项	单位	标准*	水质试验		
			原水	积水池	蓄水池
酸碱度		6.5 – 9.0	7.0	6.4	6.5
总溶解固体	百分率	最高 1,500			
总硬度	百分率	500	28	20	24
浑浊度	福尔马肼稀释单位	最高 25	96	16	18
水色	铂钴色度	50.0	521	24	29
铁	百分率	1.0	1.37	0.21	0.56
水味	-	无味	-	无味	无味
温度	°C	气温 ± 3°C	25	25	25

*印尼卫生部长第2017年32号条例



Sertifikat No. 04131/CLACAM
Tanggal: 24 Juni 2019

LAPORAN ANALISIS

PARAMETER	SATUAN	HASIL	NILAI MAKSIMUM	METODA *
<u>FISIKA</u>				
Bau	-	Tdk Berbau	Tdk Berbau	2150 B
Total Padatan Terlarut	mg/l	43	1000	2540 C
Kekeruhan	NTU	3,72	25	2130 B
Rasa	-	Tdk Berasa	Tdk Berasa	2160 C
Suhu di Laboratorium	°C	25,3	± 3 °C Suhu Udara	2550 B
Warna	Pt.Co	<3,70	50	2120 C
<u>KIMIA</u>				
<u>a.An organik</u>				
Air Raksa (Hg)	mg/l	<0,001	0,001	3112 B
Arsen (As)	mg/l	<0,002	0,05	3114 B, 3030 F
Besi (Fe)	mg/l	0,05	1,0	3111 B, 3030 E
Flourida (F)	mg/l	0,24	1,5	4500-F-D
Cadmium (Cd)	mg/l	<0,002	0,005	3111 B, 3030 E
Kesadahan sbg CaCO ₃	mg/l	15,60	500	2340 B
Krom Valensi Enam (Cr ⁺⁶)	mg/l	<0,04	0,05	3500-Cr-B
Mangan (Mn)	mg/l	0,03	0,5	3111 B, 3030 E
Nitrat (NO ₃)	mg/l	1,05	10	4500-NO ₃ -B
Nitrit (NO ₂)	mg/l	<0,004	1,0	4500-NO ₂ -B
pH di Laboratorium		6,84	6,5 – 8,5	4500-H ⁺ -B
Selenium (Se)	mg/l	<0,005	0,01	3114 C, 3030 F
Seng(Zn)	mg/l	0,04	15	3111 B, 3030 E
Sianida (CN)	mg/l	<0,01	0,1	4500-CN-E
Sulfat (SO ₄)	mg/l	4,83	400	4500-SO ₄ ²⁻ -E
Timbal (Pb)	mg/l	<0,05	0,05	3111 B, 3030 E
<u>b.Organik</u>				
Deterjen sbg MBAS	mg/l	<0,05	0,05	5540 C
Zat Organik sbg KMnO ₄	mg/l	4,81	10	SNI 06-6989.22-2004
<u>MIKROBIOLOGI**</u>				
Total Coliform	CFU/100ml	2	50	9222 B
<i>E.coli</i>	CFU/100ml	0	0	9222 G

* : Standard methods, 23rd edition 2017, APHA-AWWA-WEF

** : Sub Kontrak ke Laboratorium BTKL

< : lebih kecil



用水定额 (立方米/天)	安装费用指数 (立方米/天)
0-200	1,500,000印尼盾
201-1000	1,350,000印尼盾
>1000	1,250,000印尼盾

安装示例:

租户自来水用量:

自来水使用量 : 1,920 立方米/天

安装费用指数 : 1,250,000印尼盾/立方米

安装费用:

1,920 立方米/天 x 1,250,000印尼盾/立方米 = 2,400,000,000印尼盾

PT. KAWASAN INDUSTRI NUSANTARA
(KINRA有限公司)



WASTE WATER TREATMENT PLANT

污水处理厂



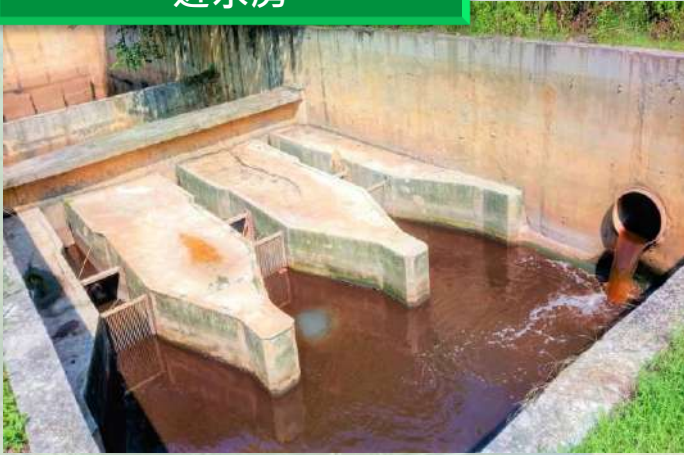
WASTE WATER TREATMENT PROCESS

污水处理流程



1

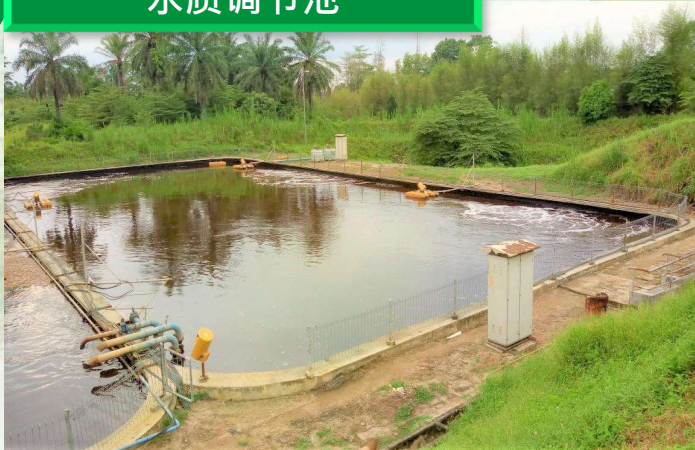
进水房



来自租户的污水全收集在一个具有格栅积水池。(闸门与细格栅)

2

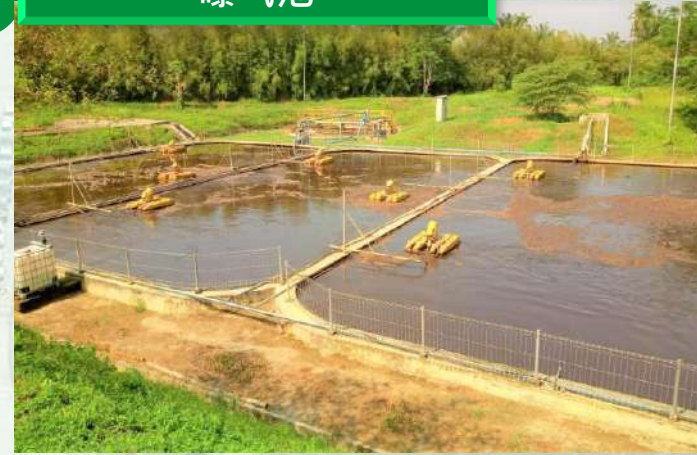
水质调节池



调节池主要是用于保证处理厂能正常运作，调节水量变化和将调节流入处理厂的水质问题。

3

曝气池



把氧溶解于污水中提高污水溶解氧量，支持细菌的产生和生长。

4

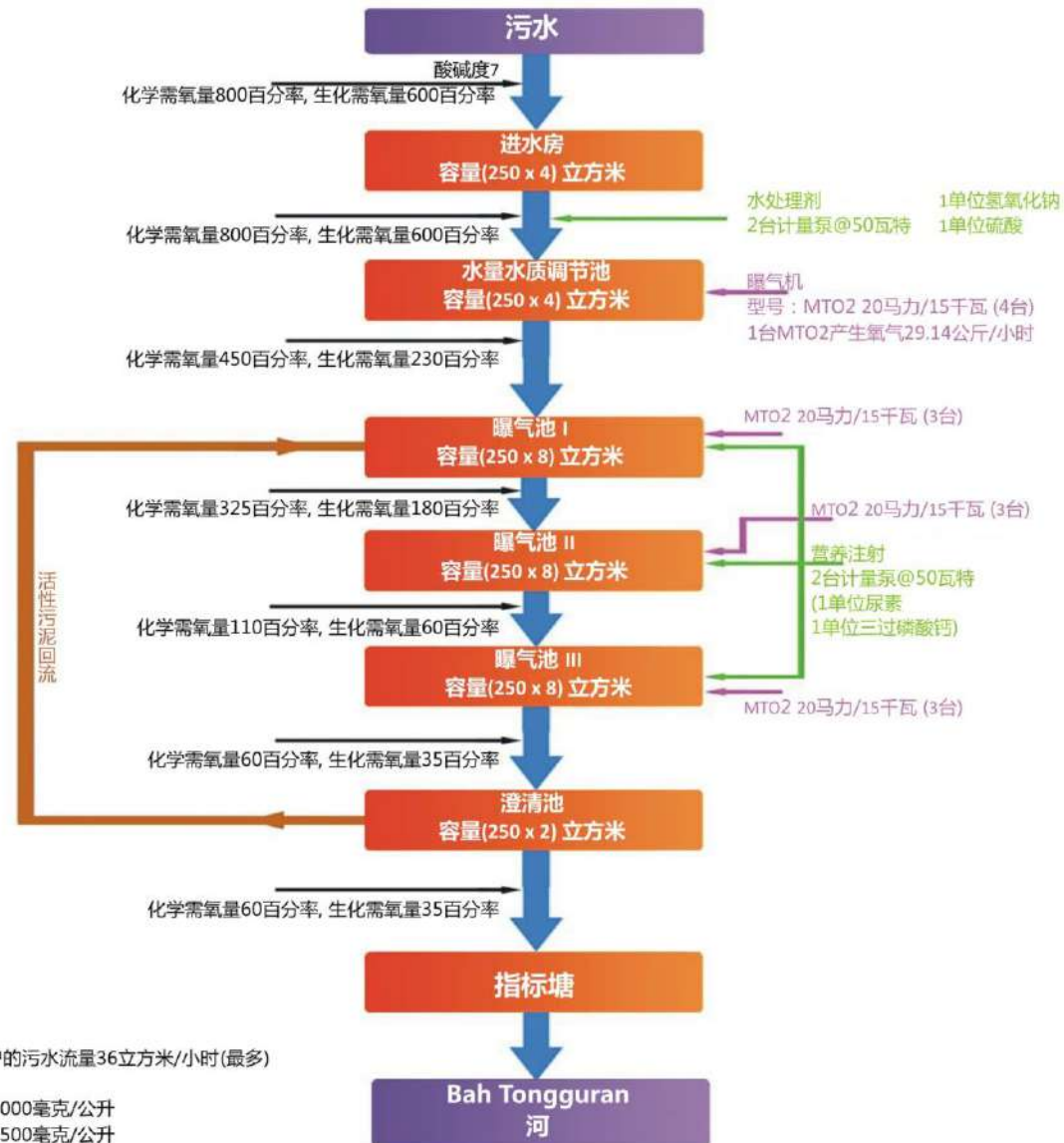
澄清池



在曝气池产生具有大规模微生物的活性污泥，全沉积于此过滤池，接着抽回流第一曝气池。

WASTE WATER TREATMENT PROCESS FLOW DIAGRAM

污水处理 流程图



假定: 每租户的污水流量36立方米/小时(最多)
细菌:
最少: 2000毫克/公升
最多: 2500毫克/公升

WASTE WATER QUALITY PARAMETERS

污水质量参数



化学:

序号	参数	最高标准
1	生化需氧量	600 毫克/公升
2	化学需氧量	800 毫克/公升
3	酸碱度	6~9
4	氨总含量	10 毫克/公升
5	清洁剂	5 毫克/公升
6	苯酚	0.5 毫克/公升
7	植物油	5 毫克/公升
8	矿物油	15 毫克/公升
9	硝酸盐	30 毫克/公升
10	二氧化氮	2 毫克/公升
11	硫酸盐	0.1毫克/公升
12	砷	0.1 毫克/公升
13	钡	2 毫克/公升
14	镉	0.05 毫克/公升
15	铬总含量	0.5 毫克/公升

序号	参数	最高标准
16	六价铬	0.1 毫克/公升
17	钴	0.4 毫克/公升
18	铜	2 毫克/公升
19	氰化物	0.05 毫克/公升
20	氟化物	5 毫克/公升
21	铁	5 毫克/公升
22	铅	0.5 毫克/公升
23	锰	2 毫克/公升
24	水银	0.002毫克/公升
25	镍	0.2 毫克/公升
26	锌	5 毫克/公升
27	锡	2 毫克/公升
28	硒	0.05 毫克/公升
29	放射性	国家原子能机构

物理:

序号	参数	最高标准
1	温度	40°C
2	悬浮固体	400 毫克/公升
3	溶解固体	2000 毫克/公升
4	色标	300 铂钴色度

*环境部长2010年第3号条例

按污水质量参数, Bah Tongguran河
流属于**二级河**



污水流量定额 (立方米/天)	安装费用指数 (立方米/天)
0-200	1,500,000 印尼盾
201-1000	1,350,000 印尼盾
>1000	1,250,000 印尼盾

安装示例:

租户污水流量:

污水量 : 480 立方米/天

安装费用指数 : 1,350,000 印尼盾/立方米

安装费用:

480 立方米/天 x 1,350,000 印尼盾/立方米 = 648,000,000 印尼盾



ELECTRICITY MANAGEMENT

电力管理





印尼国营第三农园公司获取2014年10月31日966/K/20/DLJ.3/2014号印尼能源矿产部长有关“指定印尼国营第三农园公司供电业务领地”的决定书。

被指定的业务领地为双溪芒克经济特区。

在执行公共提供电力业务之时，印尼国营第三农园公司必须遵守以下条件：提供高质量与具有良好可靠性的电力或电网供应。



MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL
REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL

NOMOR : 966 K/20/DJL.3/2014

TENTANG

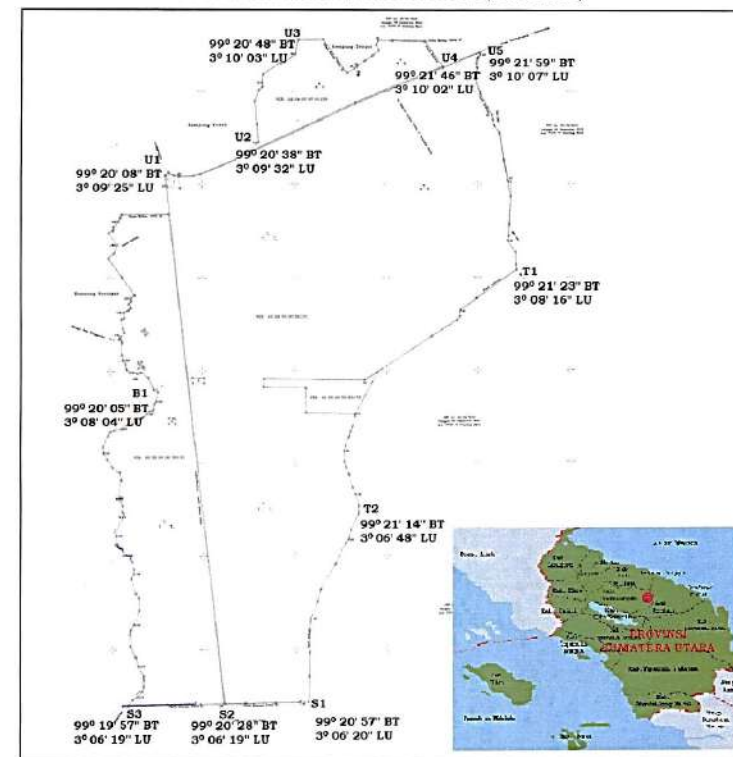
PENETAPAN WILAYAH USAHA PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK PT PERKEBUNAN NUSANTARA III (PERSERO)

MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL,

- Membaca :**
1. Surat Direktur Utama PT Perkebunan Nusantara III (Persero) Nomor 3.11/X/53/2014 tanggal 30 Juni 2014 dan Surat Direktur SDM dan Umum PT Perkebunan Nusantara III (Persero) Nomor 3.11/X/75/2014 tanggal 29 Agustus 2014;
 2. Surat Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal Kabupaten Simalungun 503/1100/BPPT-PM/2013 tanggal 27 Desember 2013;
 3. Surat Direktur Utama PT PLN (Persero) Nomor 2880/101/DIRUT/2014 tanggal 27 Oktober 2014;
- Menimbang :**
- bahwa dalam rangka meningkatkan penyediaan pasokan tenaga listrik di Kawasan Ekonomi Khusus Sei Mangkei Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 28 Tahun 2012 tentang Tata Cara Permohonan Wilayah Usaha Penyediaan Tenaga Listrik Untuk Kepentingan Umum, perlu menetapkan Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral tentang Wilayah Usaha Penyediaan Tenaga Listrik PT Perkebunan Nusantara III (Persero);
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5052);
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4987);
 3. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2012 tentang Kegiatan Usaha Penyediaan Tenaga Listrik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5281) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5281);

Lampiran Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral
Nomor : 966 K/20/DJL.3/2014
Tanggal : 31 Oktober 2014

WILAYAH USAHA PENYEDIAAN TENAGA LISTRIK PT PERKEBUNAN NUSANTARA III (PERSERO)

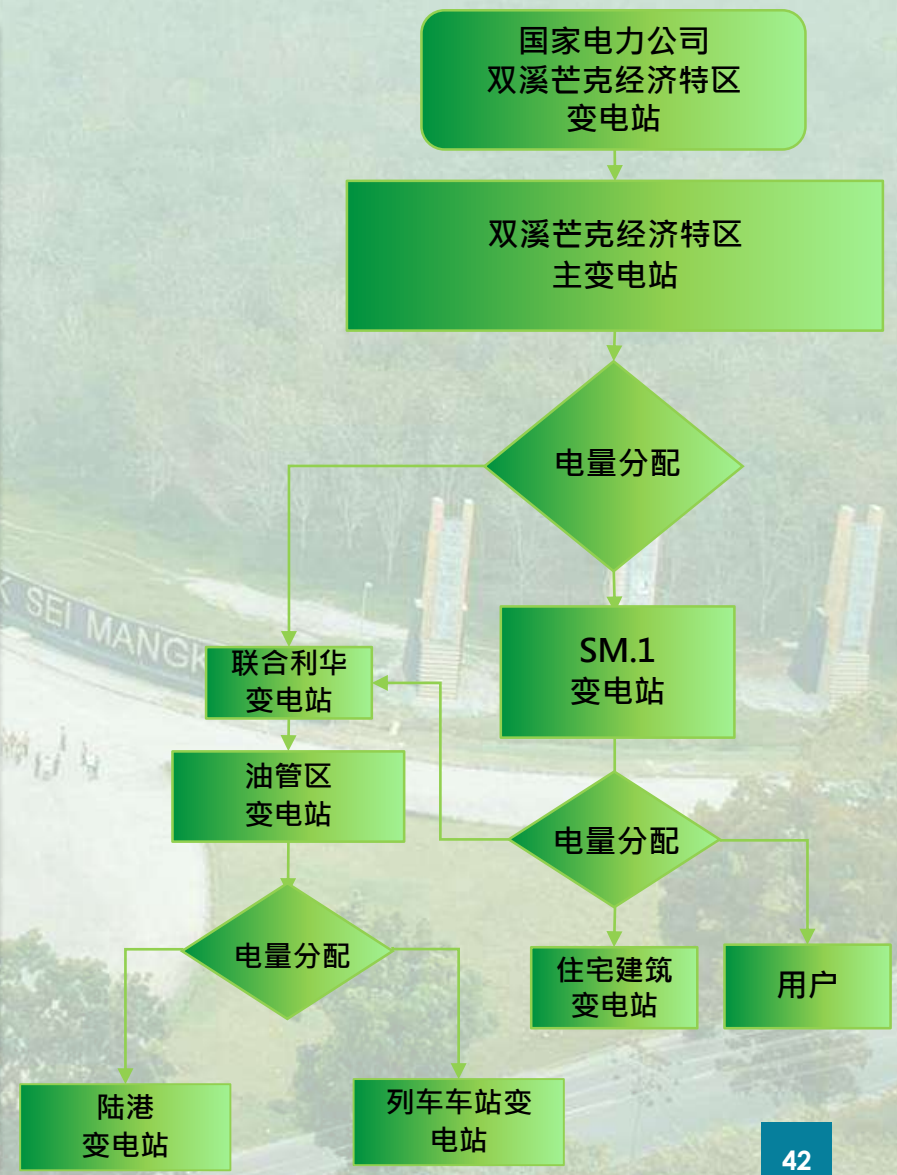
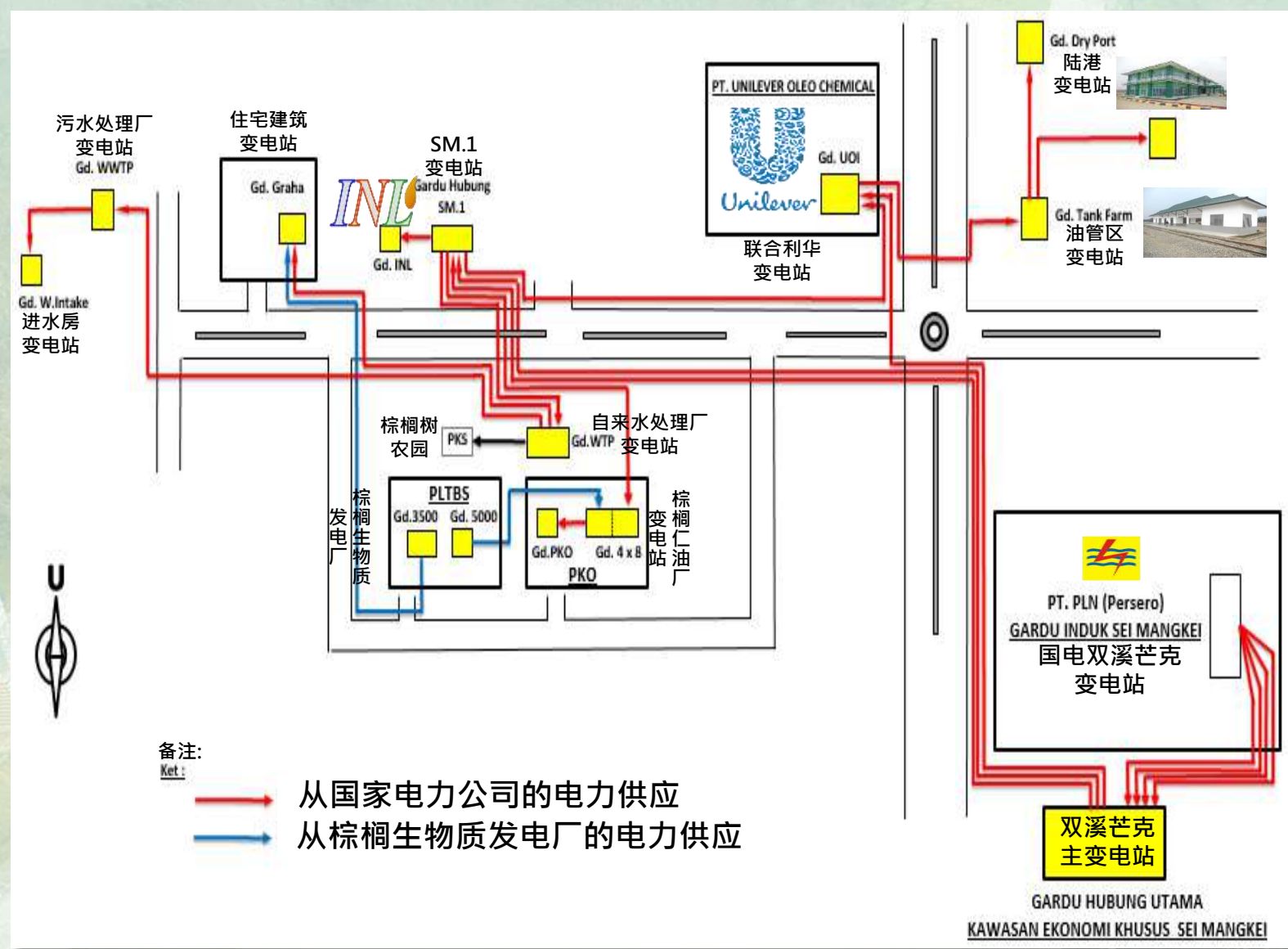


D. MENTERI ENERGI DAN SUMBER DAYA MINERAL
DIREKTUR JENDERAL KETENAGALISTRIKAN,

JARMAN

ELECTRICITY DISTRIBUTION SUBSTATION FLOW DIAGRAM

变电站配电路程图



ELECTRICITY CONNECTION FEE

接电费用



序号	接电类	费用(印尼盾)
1	接有电能限制和低压计量的一相或三相电	
	a. 电功率至 450 伏安	421,000
	b. 电功率 900 伏安	843,000
	c. 电功率 1,300 伏安	1,218,000
	d. 电功率 2,200 伏安	2,062,000
	e. 增加至2,200 伏安的电功率	937/伏安
	f. 接或增加 2,200 伏安以上至 100 千伏安的电功率	969/伏安
	g. 接或增加R-3级家庭用电功率	969/伏安
	h. 接或增加 100 千伏安以上至 200 千伏安的电功率	775/伏安
2	接或增加有电能限制和中压计量的三相电功率	631/伏安
3	接或增加有电能限制和高压计量的三相电功率	535/伏安
4	在用户建筑接有电能限制和低压计量的一相电	
	a. S-1/TR级用电至 220 伏安电功率的接电特价	60,000/连接
	b. 从S-1/TR级用电增加 至 450 伏安 的电功率 (不包括电表)	免费接电

备注: 国电有权按照地区情况制定乘数因素K (最高为1.5)

ELECTRICITY CONNECTION CASE SAMPLE

接电案例



用户电力需求:

功率 : 3,800,000 伏安

接电类 : 接或增加有电能限制和中压计量的三相电功率

接电费用:

3,800,000 伏安 x 631印尼盾/伏安 = 2,397,800,000印尼盾

用户保证金:

3,800,000 伏安 x 212印尼盾/伏安 = 805,600,000印尼盾

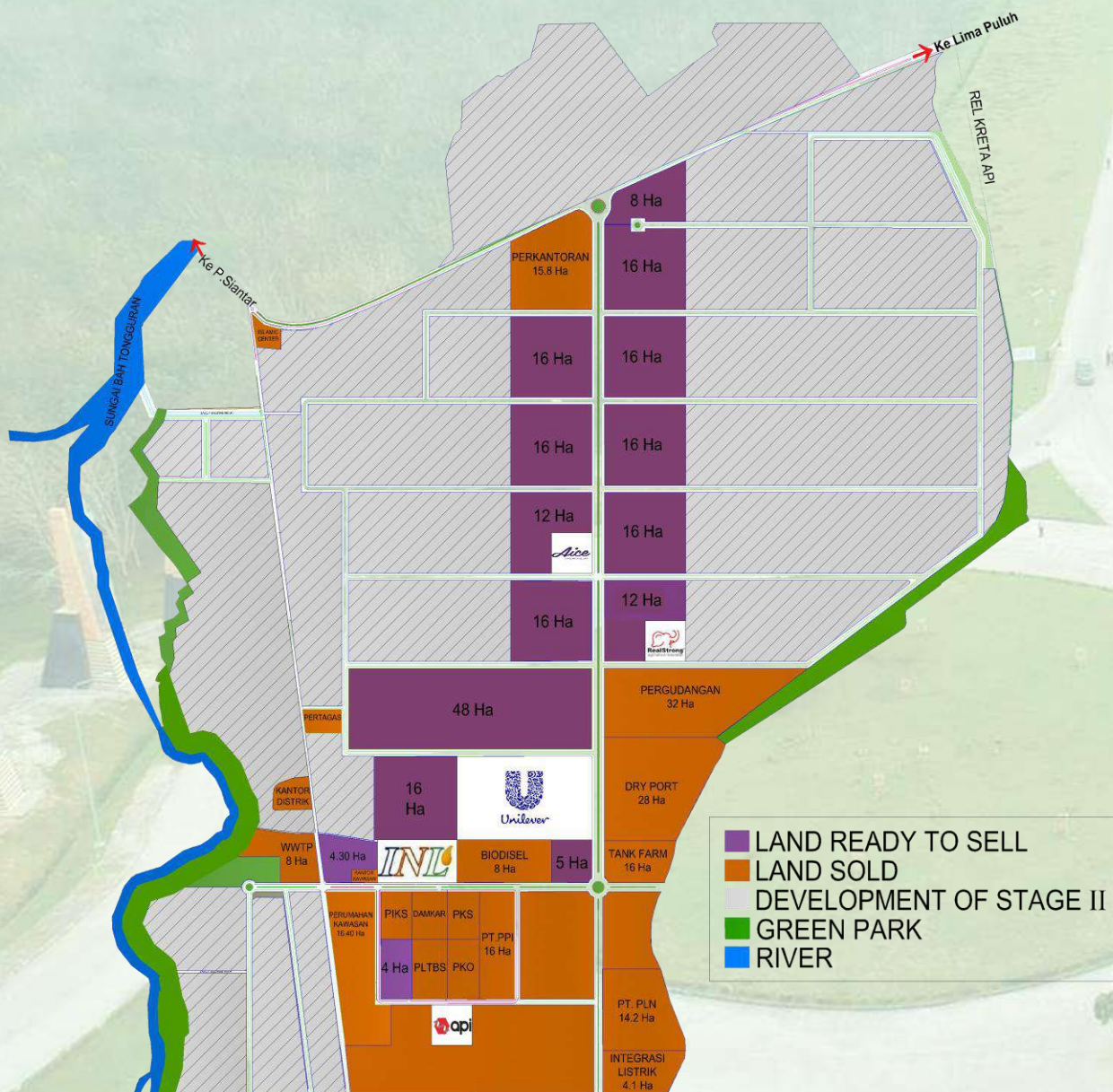


LAND READY TO SELL & INVESTMENT MECHANISM

准备出售土地 和
投资机制



LAND READY TO SELL 准备出售土地



土地

总面积 1.933 公顷
已占用 212 公顷

(公共事业用地-62)

价格 (30 年) 1000.000 印尼盾/平方米 (71.4 美元)

(公共事业用地-62之外)

价格 (30 年) 850.000 印尼盾/平方米 (60.7 美元)

租赁价格 50.000 印尼盾/平方米/年



**Depth of Hard Stratum
硬土深度**

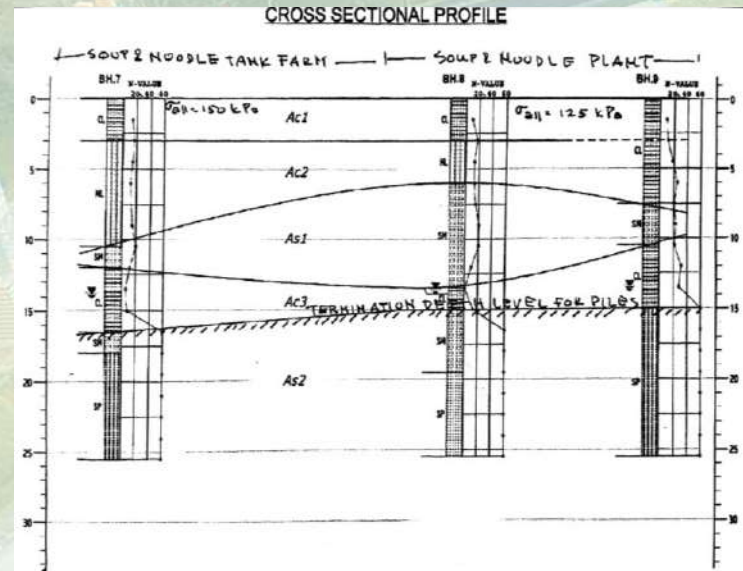
14.80 米 – 17.20 米

**Soil Bearing Capacity (σ)
土壤承载力**

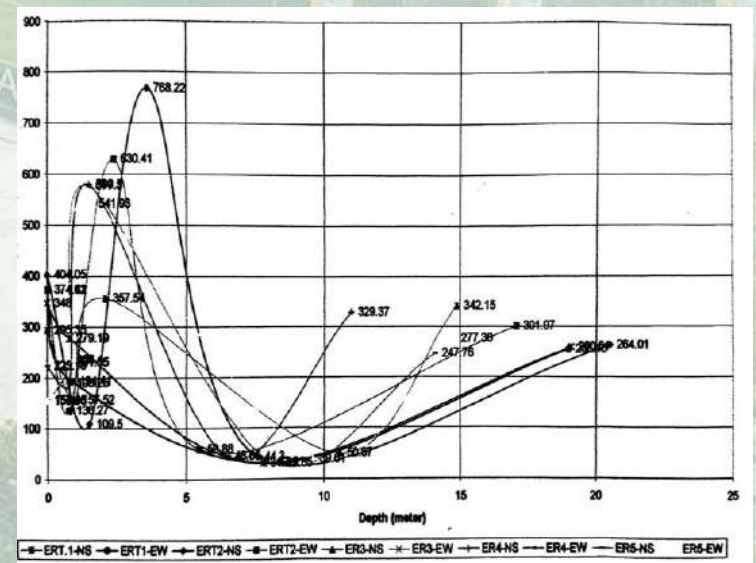
75 - 175 千牛/平方米 =
0,76 - 1,78 公斤/平方厘米
(用于浅地基)

**Lowest Soil Electrical Resistivity
土壤最低电阻率**

6 米 - 12 米 或 平均 8 米



No.	Plant / Structure	Borehole No.	N-SPT at 1.0m below GL	CPT No.	qc values at 1.0m below GL (in MPa)	Est Allowable Bearing Capacity at 1.5m below FGL (kPa)	Length/Depth of Pile from GL to to hard layer (CPT-20) (m)	Suitable Foundation
1	Main Tank (11)	BH.5/ BH.6/ BH.1	12-15	S.16/ S.17	1.5-2.0	150	15	Mat Foundation
2	Dove Plant (20)	BH.8/ BH.9	9-10	S.22/S.23/S.25/ S.28	1.0-1.5	125	15	Pad Foundation
3	Tank Farm-3 (8)	BH.7	13	S.20/ S.21/ S.24	1.5	150	16	Mat Foundation
4	Tank Farm-1&2 (10)	BH.4	18	S.1/ S.2/ S.10/ S.11/S.14/ S.15	1.5-2.0	175	15	Mat Foundation
5	Raw & FF water Tank (17)	BH.11	8	S.33/ S.34/ S.35	1.0-2.0	90	15	Pad/Mat Foundation
6	Ware House (5) & (19)	BH.12 7 BH.13	12-18	S.29/ S.29/ S.31/ S.32 S.30		150	14	Pad Foundation
7	Main Office (3)	BH.14	6	S.36/S.37/ S.38	1.0-1.2	75	18	Pad / Continuous Footing
8	Bio Mass (13)	BH.3/ SBH.1	18	S.3/ S.4/ S.5	2	175	15	Pad / Mat-Footing





**Investment
Letter of Intent
投资意向书**

- 产业类型 / 待建企业
- 用地面积 (平方米 / 公顷)
- 公用设施需求量：电、自来水、天然气

**Finalization &
Contract Signing
商定与合同签订**

- 协议草案谈判
- 契约征地补偿金的公正手续

**Payment of Land
Compensation
支付征地补偿金**

- 国营第三农园公司承办土地清表与土地平整工作
- 投资者通过双溪芒克经济特区行政管理处 (一站式执照服务中心) 申请办理建设用地使用权

PT. KAWASAN INDUSTRI NUSANTARA
Kawasan Industri Khusus (KIK) Sei Mangkei

Kantor Pusat : Jl. Kelapa Sawit No. 1, Sei Mangkei, Kec. Buar Maling, Simalungun
Kantor Perwakilan : Jl. Sei Batang Hari No. 2, Medan
Email : kinra@email.atic3.co.id

LETTER OF INTENT
Invest in Special Economic Zone (SEZ) Sei Mangkei

Date : November the 2nd, 2017

To :
Direktur
PT. Kawasan Industri Nusantara
Jl. Sei Batanghari No. 2 Medan 20132.
Email : kinra@email.atic3.co.id

Dear Sir,

We hereby inform you that we are very interested in investing in the Special Economic Zone (SEZ) Sei Mangkei located in Buar Maling Sub-Regency, Simalungun Regency, North Sumatera Province, Indonesia, based on the following terms and conditions:

No.	Description	Data
1.	Company Name	PT Energy Uniresourcen Nusantara
2.	Address	Tower Treasury, District 8 Level 25 th , Unit D-E-F SCBD Sudirman, Lot 2B, Kel. Serayan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12190. Phone: 081319607783. Email: VincentW@urad.com
3.	Industry type that will be built (Please select one option)	<input type="checkbox"/> Palm Oil Industry (Oleochemical, Refinery, Biodiesel, Cattle Feeds, Fertilizer) <input type="checkbox"/> Rubber Industry (Tyre, Latex Goods, automotive spare part, General Rubber Goods) <input type="checkbox"/> Electronic Industry (Electronic component, Household equipments) <input type="checkbox"/> Electricity industry (Power Plant from Biomass or Biogas) <input type="checkbox"/> Various Industry (Pharmacy, Paper, Food & Beverages, Batching Plant) <input type="checkbox"/> Supporting Industry (Packaging, Pallet) <input type="checkbox"/> Others ()
4.	Approximate Area Needed (Please select one option)	<input type="checkbox"/> < 1,0 ha <input type="checkbox"/> 1,0 – 5,0 ha <input type="checkbox"/> 5,0 – 10,0 ha <input type="checkbox"/> > 10,0 ha
5.	Utilities Needed	Please fill the data below:
	a. Electricity	400 kWh
	b. Water	8 m ³ /hour
	c. Gas	150 MMBTU/hour

Other Remarks : _____

We look forward to hearing your reply at your earliest convenience time. Thank you for your kind attention.

Sincerely Yours,
In the presence of _____

备注: 用地现状是30年建设用地使用权, 可续延20年, 之后可重新申请用30年。

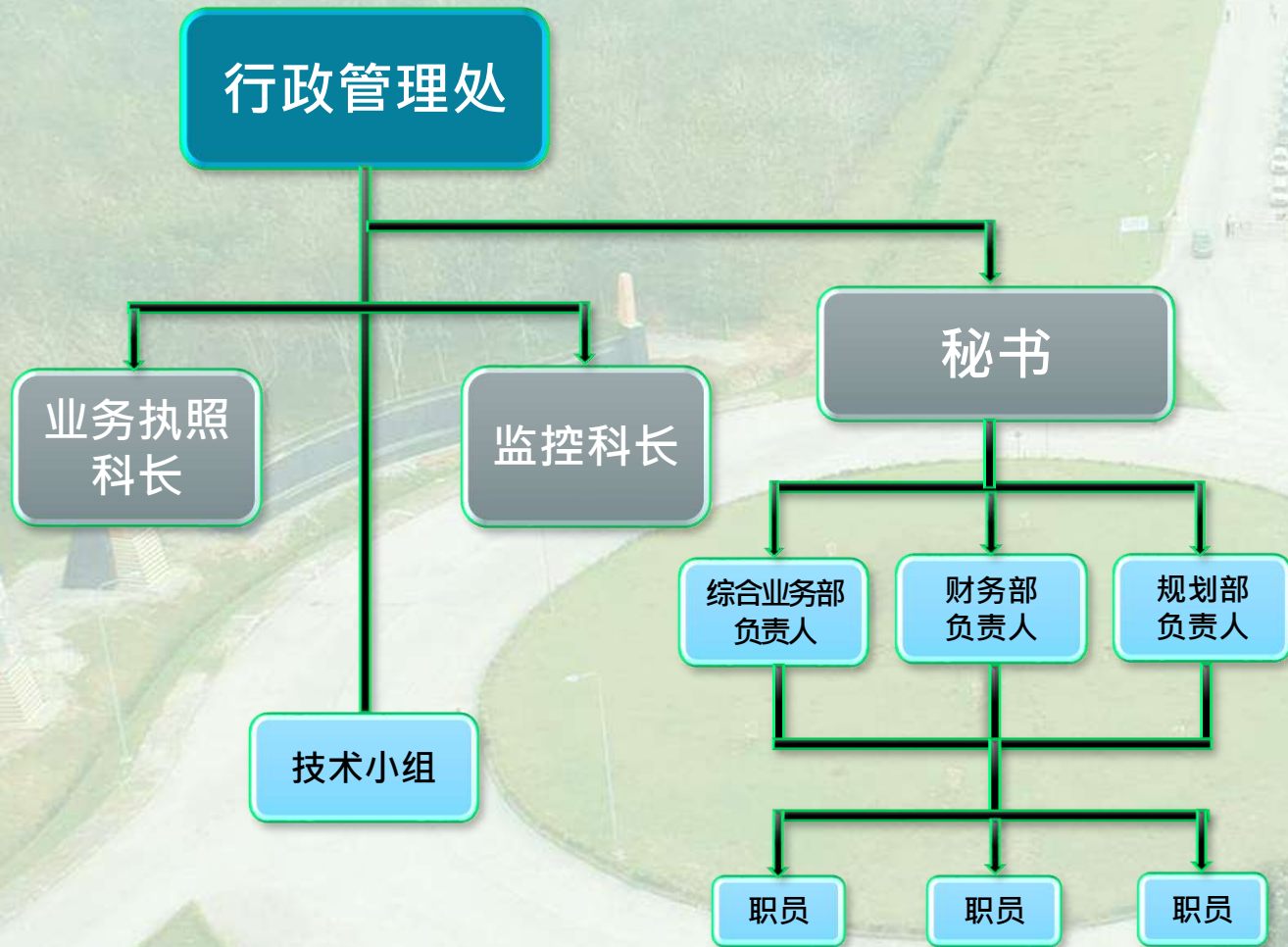


ADMINISTRATOR SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克行政管理处



西马隆坤县2014年第4号地方条例附件:



双溪芒克经济特区行政管理处提供了一站式执照服务，为投资者提供办证便利，缩短投资办证时间。



INCENTIVES AND FACILITATION

投资激励与便利





序号	项	激励与便利
1	所得税	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 重点发展行业 (免税期): <ul style="list-style-type: none"> - 总投资额 1万亿印尼盾以上, 所得税减免20-100%, 减免期10-25年 - 总投资额 5千亿印尼盾以上, 所得税减免20-100%, 减免期 5-15年 ▪ 重点发展行业以外 (税收优惠): <ul style="list-style-type: none"> - 净收益减少30%, 优惠期6年 - 折旧加速 ▪ 外国纳税人股利所得税10% ▪ 损失补偿 5-10年
2	增值税与奢侈品销售税	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 进口, 免税 ▪ 从免税区和保税区输入经济特区之品, 免税 ▪ 从经济特区输出免税区和保税区之品, 免税 ▪ 经济特区内企业之间的交易, 免税 ▪ 与其它经济特区企业的交易, 免税
3	关税	从经济特区到国内市场: 进口税率按凭原产地证书的关税条例
4	外国人房产权	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 允许外国人/外国企业在经济区内拥有住宅/房产 (屋地或公寓套房) ▪ 房产权人将获取居留证 (经济特区经营管理公司为担保) ▪ 免奢侈品销售税和免奢侈品销售收益所得税
5	重点行业为旅游业	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 餐饮税减免 50-100% ▪ 娱乐税减免 50-100%



序号	项	激励与便利
6	劳动用工	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 经济特区将成立工资委员会和三方 (政府、企业、工会) 合作机构 ▪ 只允许在每家企业成立一个工会 ▪ 能在经济特区申请或延长企业雇佣外籍员工计划批文 ▪ 能在经济特区延长外籍员工工作许可证
7	移民事务	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30天的落地签证，可5次延长，每次30天 ▪ 1年有效的多次往返访问签证 ▪ 居留证供给在经济特区拥有房产的外国人 ▪ 居留证供给居住在旅游经济特区的外国老年人
8	有关土地事务	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 民营企业推荐成立的经济特区将被授予建设用地使用权并直接获取延长 ▪ 经济特区行政管理处能提供有关土地执照的服务
9	许可证	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 经济特区行政管理处有权通过一站式执照服务中心发行投资基本执照和营业执照 ▪ 办证条件和材料齐全后，可在3小时内取证 ▪ 应用和提供行政与非行政条件清单 ▪ 可在经济特区行政管理处完成办理有关移民、劳工和土地行政与非行政事务



DEVELOPMENT PLAN

发展规划



STAGE OF DEVELOPMENT SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区 发展阶段



第一期
2011 - 2015

01

一期开发双溪芒克经济特区104公顷区域，同时推动区内外的基础设施的建设发展



第二期
2016 - 2020

02

二期发展已拥有区内外集成化基础设施与设备的640公顷双溪芒克经济特区的区域



第三期
2021 - 2031

03

三期发展已拥有齐全的集成化基础设施与设备支持运营服务的1933.8公顷双溪芒克经济特区的区域

* 国家工业部2011年双溪芒克经济特区发展战略规划



INDUSTRIAL ZONE
工业区

70%

LOGISTIC ZONE
物流区

15%

TOURISM ZONE
旅游区

15%



工业区

- 棕榈下游产业 (油脂化品、炼油厂、生物柴油)
- 橡胶下游产业
- 生产支持设施 (氮磷钾肥料)
- 各类工业 (电力、电器等)
- 中小型工业



物流区

- 陆港
- 油管区
- 仓库
- 包装作业区



旅游区

- 酒店
- 高尔夫球场
- 商业区
- 会展区



PALM INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT POTENTIAL

棕榈油工业区 发展潜力

KEK SEI MANGKEI



棕榈油衍生产品	棕榈仁油衍生产品	固体废物衍生产品 (棕榈壳、空果丛、棕毛、树干)
食用油	脂肪酸	锅炉燃料 (棕榈壳、空果丛)
人造黄油	表面活性剂	钾肥原料
生物柴油	甘油	堆肥
酥油	皂粒	家具材料
冰淇淋	洗发精	纤维板 (家具工业原料)
烘焙油脂	饼干奶油脂肪	纤维材料 (车辆座椅和床垫填充料)
肥皂	咖啡增白剂	等
乳化剂	可可脂替代品	
巧克力与糖皮	特殊脂肪	
干皂	甜食	
润滑剂	清洁剂	
纺织品	冰淇淋	
塑料制品	酥油	
化妆品等	等	





KEK SEI MANGKEI

橡胶产业区

- **轮胎产品**
(自行车、摩托车、汽车内胎和外胎)
- **汽车产品**
(装卸台车档、输送带、胶辊、桥梁支座、枕轨橡胶)
- **胶乳制品**
(手套、避孕套、气球、导液管、泡沫)
- **通用橡胶产品**
(地毯、鞋类、运动服装、家用品)

各类工业区

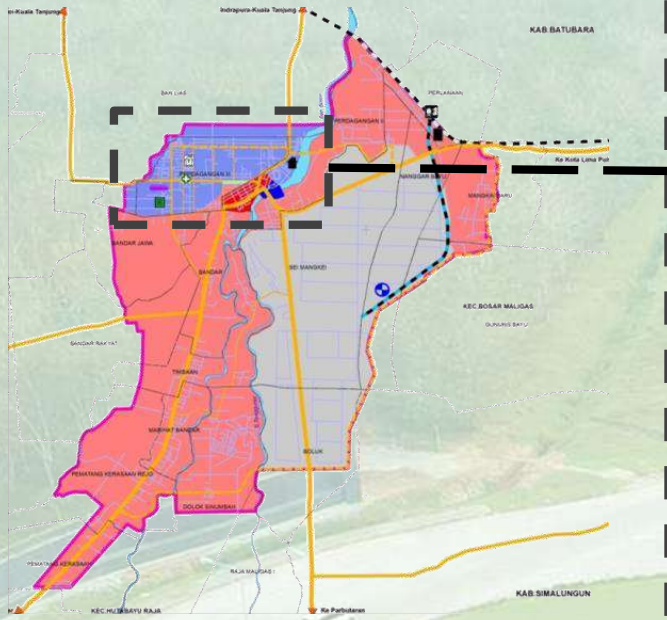
- ❑ **电子产业**
(空调、冰箱、缝纫机、电视等)
- ❑ **化学工业**
(药物、制药业)
- ❑ **食品产业**
(小麦粉、糖、茶、咖啡、盐、包装食品)
- ❑ **建材与常规工业**
(木板、胶合板、大理石、陶瓷)
- ❑ **纺织工业**
(线、布、现成服装)





序号	省区	2019 年最低工资标准	
		印尼盾	美元*
1	雅加达首都特区	3,940,972	280
2	巴布亚	3,128,170	223
3	北苏拉威西	3,051,076	217
4	邦加勿里洞	2,976,705	212
5	南苏拉威西	2,860,382	204
6	西爪哇	1,668,372	119
7	西巴布亚	2,881,160	205
8	南苏门答腊	2,805,751	200
9	廖岛	2,769,754	197
10	北加里曼丹	2,765,463	197
11	东加里曼丹	2,747,560	196
12	亚齐	2,935,985	209
13	廖内	2,662,025	189
14	南加里曼丹	2,651,781	189
15	中加里曼丹	2,615,735	186
16	占碑	2,423,888	172
17	哥伦打洛	2,384,020	170

序号	省区	2019年最低工资标准	
		印尼盾	美元*
18	西苏拉威西	2,369,670	169
19	东南苏拉威西	2,351,869	167
20	北苏门答腊	2,303,402	164
21	巴厘	2,297,967	163
22	西苏门答腊	2,289,228	163
23	万丹	2,267,965	161
24	马鲁古	2,400,664	171
25	楠榜	2,241,269	159
26	西加里曼丹	2,211,266	157
27	北马鲁古	2,319,427	165
28	中苏拉威西	2,123,040	151
29	明古鲁	2,040,406	145
30	西努沙登加拉	1,971,547	140
31	日惹特区	1,570,922	112
32	东努沙登加拉	1,793,298	128
33	东爪哇	1,630,058	116
34	中爪哇	1,605,396	114



地点

双溪芒克新城位于西马隆坤县 (Bosar Maligas 镇、Bandar镇和Huta Bayu Raja镇的部分村区)

发展面积

双溪芒克新城发展面积 ± 5,566.04 公顷

人口

至2015年，区域人口数量 ± 63,671人，预计2035年达 333,703人



NEW CITY OF SEI MANGKEI

(MINISTRY OF PUBLIC WORKS & HOUSING WORK PLAN)

双溪芒克新城规划

(印尼工程与住房部工作计划)



2035年住房需求67,508间

- 10,971 小型住房
- 5,485 中型住房
- 1,828 大型住房

双溪芒克经济特区公寓套房

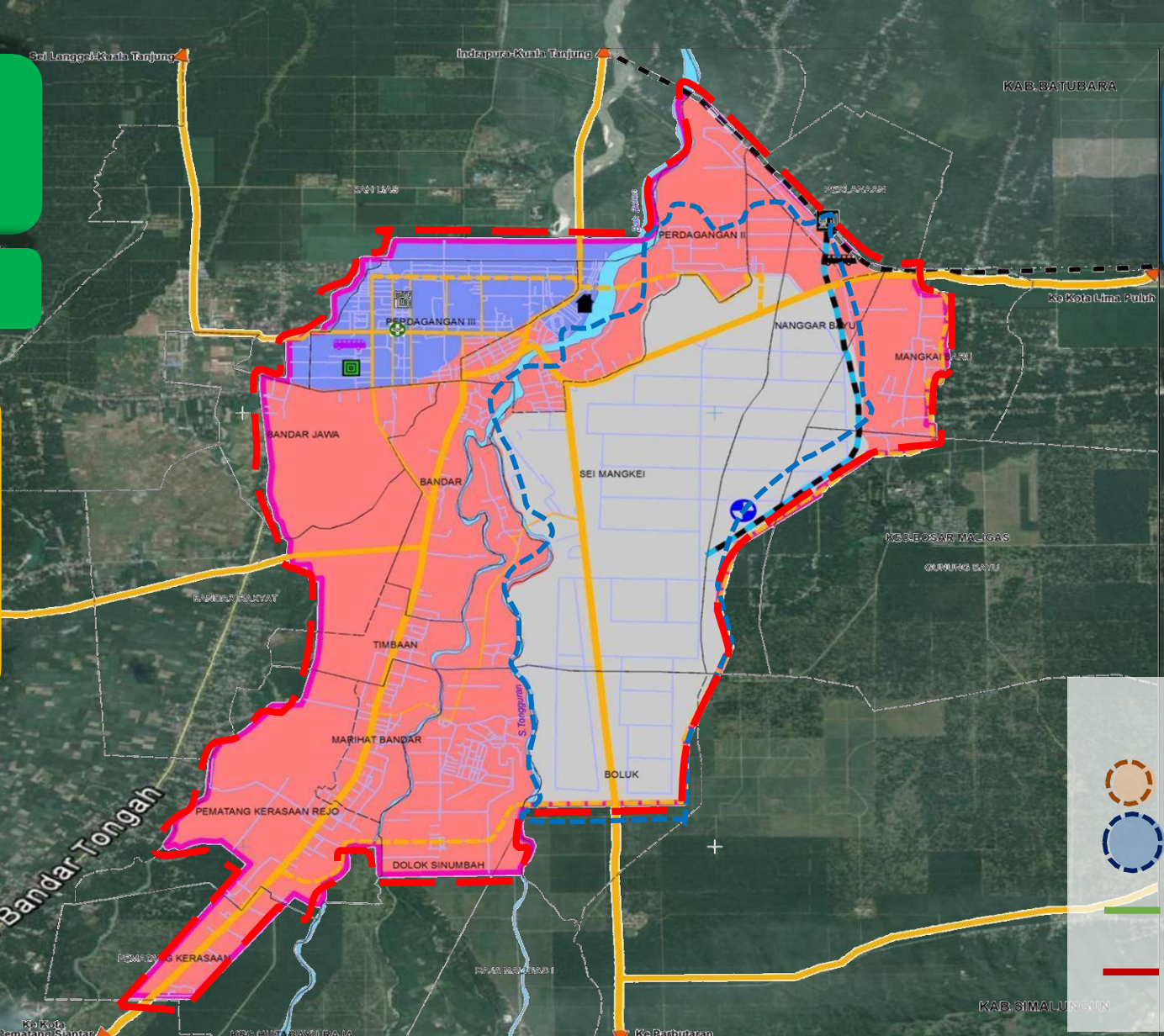
增加垃圾处理厂的建设

通过3R处理系统 (减少、重用、循环再造) 改进垃圾处理厂营运管理

建3公里通道进入垃圾最终处理场

街区排水建设与维护

建设与双溪芒克经济特区污水处理厂集成的粪便和污水处理厂



- 水源配水管维修计划
- 蓄水池改善计划
- 增加配水管与蓄水池的建设

Kerasaan灌溉区域定期维护

双溪芒克经济特区生水供应的勘测、调查、设计

新建双溪芒克经济特区3R垃圾最终和综合垃圾处理厂

备注:

- 城市贸易发展中心
- 双溪芒克新城发展范围
- 双溪芒克经济特区
- 双溪芒克新城区



年龄组	男	女	总数
0-4	43,714	42,351	86,065
5-9	45,347	43,208	88,555
10-14	44,053	41,847	85,900
15-19	38,747	35,705	74,452
20-24	30,121	26,896	57,017
25-29	29,375	27,911	57,286
30-34	29,337	28,943	58,280
35-39	29,148	29,344	58,492
40-44	28,007	28,937	56,944
45-49	26,073	28,513	54,586
50-54	24,660	27,143	51,803
55-59	21,955	24,047	4,002
60-64	16,456	17,922	34,378
65-69	9,819	11,526	21,345
70-74	5,742	7,695	13,437
75+	5,551	9,135	14,686
西马隆坤	428,105	431,123	859,228

15岁以上的人口数据

项	男	女	总数
15岁以上的人口数据	295,543	304,544	600,087
劳动力	248,878	167,756	416,634
- 从业	235,889	157,329	393,218
- 公开失业	12,989	10,427	23,416
- 曾从业	4,316	2,279	6,595
- 不曾从业	8,673	8,148	16,821
非劳动力	46,665	136,788	600,087
- 上学	25,464	26,085	51,549
- 家务	5,917	99,028	104,945
- 等	15,284	11,675	26,959
劳动力参与率 (%)	84.21	55.08	69.43
公开失业参与率 (%)	5.22	6.22	5.62

数据来源: 西马隆坤县2018年数据

POPULATION DATA BY EDUCATIONAL ATTAINMENT

西马隆坤县 人口教育程度



项	从业	失业	总数
不曾/未上学/ 小学未毕业/已毕业	120,258	3,291	123,549
初中	87,468	2,536	90,004
高中	96,797	9,517	106,314
职业高中	59,250	7,037	66,287
大专 I/II/III	9,855	279	10,134
大学	19,590	756	20,346
西马隆坤	393,218	23,416	416,634

数据来源: 西马隆坤县2018年数据 (中央统计局 - 国家劳动力调查)



白色火山口
(3 小时 50 分钟)



多巴湖
(2 小时 32 分钟)



SIDAMANIK 茶园
(1 小时 53 分钟)



ANCOL 漂流水上活动
(1 小时 42 分钟)



AEK NAULI 森林保护区
(1 小时 21 分钟)



RAYA TIGARAS 湖滨
(2 小时 37 分钟)



新加坡置地水上公园
(44 分钟)



SALAHNAMO 岛
(3 小时)



TENANT OF SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区
入驻厂商

PARTNERS & TENANTS OF PTPN III

印尼国营第三农园公司合作伙伴与入驻厂



合作伙伴:

合作伙伴	占地面积	地址	生产
 PERTAMINA GAS Igniting Brighter Future PT. Pertamina Gas (Pertagas) 印尼国家石油天然气公司	1 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	✓ 75 亿立方米英尺/天
 PERTAMINA GEOTHERMAL ENERGY PT. Pertamina Power Indonesia 印尼国油公司沼气发电站	1.9 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	✓ 2.1 兆瓦
 PT. Perusahaan Listrik Negara (PLN) 印尼国家电力公司	14.20 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	✓ 变电站 150 千伏 ✓ 容量 60 兆伏安

入驻厂:

入驻厂商	占地面积	地址	生产	员工
 Perkebunan Nusantara Palm Oil Mill PTPN III 第三农园公司棕榈油厂	13.40 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	✓ 粗制棕榈油 ✓ 棕仁	192 人
	3.26 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	✓ 粗制棕榈仁油 ✓ 棕仁奶	77 人
	5.00 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	✓ 2 x 3.5 兆瓦	80 人

TENANTS OF SEZ SEI MANGKEI

双溪芒克经济特区入驻厂商



入驻厂商	占地面积	地址	生产	职员
 <p>PT. Unilever Oleochemical Indonesia 印尼联合利华油脂化公司</p>	27.28 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 脂肪酸 ✓ 表面活性剂 ✓ 甘油 ✓ 皂粒 	600 人
 <p>PT. Industri Nabati Lestari INL植物油公司</p>	7.46 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Salvaco 食用油 ✓ 嘌呤脂肪酸 ✓ 硬脂酸 	124 人
 <p>PT. Alternative Protein Indonesia 印尼蛋白质代替品公司</p>	51公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 几丁质 ✓ 蛋白质 ✓ 脂质 	25 人
 <p>PT. All Cosmos Biotek 全宇工业公司</p>	4 公顷	双溪芒克经济特区, Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 肥料 ✓ 生物技术 ✓ 工业解决方案 	50 人
 <p>PT. Aice Sumatera Industry 艾雪苏门答拉实业有限公司</p>	4 公顷	双溪芒克经济特区 (C地段7号), Bosar Maligas 镇, 西马隆坤县, 邮编21184	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 冰淇淋 	50 人



THANK YOU

谢谢

