دفتر الشروط الخاصة

لمشروع ترميم وإعادة تأهيل واستثمار مبنى الهجرة والجوازات

في المدينة القديمة بمدينة حلب على جزء من العقار رقم /23/ م.ع عاشرة

(مطعم تراثي من سوية /4/ نجوم)

وفق صيغة الـ B.O.T

مسودة

فهرس المحتويات:

المادة /١/ التعاريف .....
المادة /٢/ وصف موقع المشروع .....
المادة /٣/ غاية المشروع والبرنامج الوظيفي .....
المادة /٤/ صيغة الاستثمار(B.O.T) .....
المادة /٥/ الجوانب المالية .....
المادة /٦/ التأمينات .....
المادة /٧/ تقديم العروض .....
المادة /٨/ إجراءات تقييم العروض المقدمة .....
المادة /٩/ مدة التنفيذ والاستثمار .....
المادة /١٠/ التزامات الإدارة .....
المادة /١١/ التزامات المستثمر .....
المادة /١٢/ حل المنازعات .....
المادة /١٣/ الموطن المختار .....
المادة /١٤/ اللغة المعتمدة .....
المادة /١٥/ مواد وشروط هذا الدفتر .....
المرفقات .....
- مرفق: (أ) نموذج دراسة الجدوى الاقتصادية الاولية

المادة /١/ التعاريف:

يقصد بالتعابير التالية في معرض تطبيق أحكام دفتر الشروط هذا ما هو موضح بجانب كل منها:

١. الوزارة: وزارة السياحة.
٢. الوزير: وزير السياحة.
٣. القانون: قانون الاستثمار رقم /١٨/ لعام ٢٠٢١ وتعديلاته لا سيما المرسوم رقم / ١١٤ / لعام ٢٠٢٥ وتعليماته التنفيذية.
٤. المبنى الأثري: هو العقار التاريخي الخاضع للتشريعات والقرارات التنظيمية والإدارية النافذة ذات الصلة بحماية الآثار.
٥. الهيئة: هيئة الاستثمار السورية.
٦. فرع الهيئة: فرع هيئة الاستثمار السورية بحلب.
٧. الإدارة: مجلس مدينة حلب ممثلاً برئيس مجلس المدينة أو من يفوضه.
٨. العارض: من تقدم بعرضه لتنفيذ واستثمار هذا المشروع.
٩. العارض المرشح: من يرسو العرض عليه بعد قبول واعتماد عرضه ورشح للتعاقد معه.
١٠. المستثمر: من وقّع عقداً مع الإدارة وبُلّغ أمر المباشرة بالتنفيذ بعد تصديق العقد أصولاً .
١١. إجازة الاستثمار: وثيقة تمنحها الهيئة للمشروع الاستثماري وفق أحكام قانون الاستثمار وتعليماته التنفيذية بعد استكمال المتطلبات والإجراءات والموافقات اللازمة أصولاً.

المادة /2/ وصف موقع المشروع:

١. الموقع: يقع في محيط قلعة حلب على جزء من العقار رقم /٢٣/ منطقة عقارية عاشرة وهو حالياً وضعه (مهدم جزئياً) ومعروف بمبنى الهجرة والجوازات الأثري (المسجّل أثرياً بذاته بالقرار الوزاري رقم ١٣٧/آ لعام ١٩٧٦ بالإضافة للقرار رقم ٣٠٠/آ لعام ٢٠٠٢) وهو عبارة عن طابقين /أرضي+ أول مع قبو جزئي/.
٢. المساحة: تبلغ مساحة الموقع بحدود /450/ م٢ أربعمائة وخمسون متراً مربعاً تقريباً.
٣. عناصر الجذب المتوفرة في الموقع: يتوضّع مبنى الهجرة والجوازات في قلب مدينة حلب القديمة ويتميز باتصاله المباشر مع قلعة حلب من الجهة الجنوبية ويحيط به من الشرق والشمال حي المستدامية إضافة إلى جامعين أثريّين يجاورانه شرقاً، ويتعامد مع واجهة المشروع الغربية المحور الرئيسي للحركة المنطلق من الجامع الأموي باتجاه الشرق مروراً بمجموعة أبنية أثرية (خان الوزير-المطبخ العجمي...) وتتميز واجهاته بنقوش وزخارف جميلة وبأدراج حجرية مميزة ويرتبط المشروع بأسواق حلب القديمة إضافةً إلى ارتباطه بمركز مدينة حلب التجاري والحرفي وبعض الخدمات الترفيهية المحيطة بالقلعة.
٤. البنى التحتية: كافة البنى التحتية (ماء – هاتف – كهرباء – صرف صحي - إنترنت) متوفرة في محيط الموقع ويقع تأمينها وإيصالها إلى موقع المشروع وتطويرها بما يتناسب مع حاجة المشروع على نفقة المستثمر وفق الأحكام والقوانين والأنظمة النافذة لدى الجهات المعنية وتقدّم الإدارة التسهيلات اللازمة لذلك..
٥. الصفة التنظيمية: سياحية – خدمات سياحية.
٦. يخضع العقار لنظام ضابطة البناء في مدينة حلب القديمة، ولشروط ترميم الأبنية الأثرية المعتمدة من قبل مديرية الآثار والمتاحف بحلب واللجان المختصة في المدينة القديمة.

المادة /٣/غاية المشروع والبرنامج الوظيفي:

ترميم مبنى الهجرة والجوازات القديم وإعادة بناء الأجزاء المهدّمة وفق المعايير والضوابط المعتمدة وتجهيزه كمطعم تراثي من سوية /٤/ نجوم ويضم ما يلي:

١. صالة طعام + كافتيريا في الطابق الأرضي بحدود/٨٠/ كرسي تقريباً مع الخدمات اللازمة.
٢. صالة متعددة الاستعمالات في الطابق الأول بحدود /٩٠/ كرسي تقريباً مع الخدمات اللازمة.
٣. صالة طعام في الطابق الأول بحدود /٤٥/ كرسي تقريباً مع الخدمات اللازمة.
٤. تراس صيفي على السطح بحدود /١٥٠/ كرسي تقريباً مع الخدمات اللازمة.
٥. قبو مخصص للخدمات (مستودع، مطبخ، صيانة...).
٦. خدمات إدارية واستقبال.

مع ترك هامش للمستثمر زيادة أو نقصان بنسبة لا تزيد عن ١٠% من إجمالي عدد الكراسي وبما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة النافذة. والطاقة الاستيعابية الآمنة.

المادة /٤/صيغة الاستثمار(B.O.T):

١. الالتزام بألا تقل الكلفة التقديرية لدراسة المشروع وتنفيذه عن مبلغ/١،٠٠٠،٠٠٠/ $ واحد مليون دولار أمريكي على الأقل يقوم المستثمر بإعادة بناء الأجزاء المهدمة المسموح بها وإنجاز وترميم وإعادة تأهيل كامل موقع المشروع بكافة أقسامه ومستلزماته وعلى نفقته الخاصة بالغةً ما بلغت من التكاليف مع كل ما يتطلبه ذلك من إعداد الدراسات والتصاميم والمخططات بكافة أنواعها ومراحلها وكل ما يلزم ولكافة الاختصاصات والقيام بتنفيذ الأعمال والإنشاءات للمبنى والاكساء الداخلي والخارجي لكامل البناء وما قد يقتضيه تنفيذ المشروع من أعمال تدعيم وترحيل وبما يضمن سلامة الأبنية المجاورة وكذلك التجهيزات والفرش والديكور وكلما يلزم من يد عاملة وإحضارات مواد وأجهزة وإجمالاً كل ما يلزم لإنجاز العمل في المشروع بكافة أقسامه ووضعه بالخدمة والاستثمار(مفتاح باليد) وفق مستوى التصنيف السياحي (٤ نجوم) وبالمواصفات المعتمدة من الوزارة ووفق البرنامج الوظيفي للمشروع والشروط المبينة في هذا الدفتر.
٢. تبقى ملكية الموقع للإدارة طيلة مدة المشروع وتؤول إليها جميع الأعمال والمباني والإنشاءات والتجهيزات والفرش والمعدات وكل ما أنجزه المستثمر بما فيها – الطاقة البديلة والمركز التحويلي ومجموعة التوليد الاحتياطية –وقام بتنفيذه ملكاً للإدارة في نهاية مدة الاستثمار وتنتهي علاقة المستثمر بالمشروع واستثماره بشكل نهائي ولا يحق للمستثمر المطالبة بأي تعويض أو بدل لقاء ما قام به من أعمال بعد انتهاء مدة الاستثمار وتسلّم للإدارة جميع أقسام المشروع ومبانيه وفعالياته ومرافقه وتجهيزاته بوضع جيد ومناسب للاستثمار.
٣. يستفيد المستثمر بعد حصوله على إجازة الاستثمار للمشروع من كافة الإعفاءات والميزات والتسهيلات المنصوص عليها وفق أحكام القانون وتعليماته التنفيذية، كما يمكن أن يستفيد من قرارات المجلس الأعلى للسياحة السارية وذلك حسب حاجة المشروع وبموافقة الوزارة وحسب نوع المنشأة وسويتها.

المادة /٥/ الجوانب المالية:

١. يُحدد بدل الاستثمار السنوي المترتب على استثمار الموقع بأعلى نسبة مئوية من الإيرادات السنوية التي يقدمها العارضون وتقبلها اللجنة، على أن لا يقل الحد الأدنى لبدل الاستثمار السنوي عن /٨٠،٠٠٠/ $ ثمانين ألف دولار أمريكي ويزداد بدل

الاستثمار السنوي (بحده الأدنى) بنسبة /٥%/ خمسة بالمئة كل ثلاث سنوات بصورة تراكمية تُحتسب على أساس البدل المستحق خلال الفترة السابقة، وذلك طوال مدة الاستثمار، ويُسدد بدل الاستثمار بالليرة السورية حصراً عند استحقاق كل قسط بما يعادل قيمته بالدولار الأمريكي وفق نشرة أسعار الصرف الصادرة عن مصرف سورية المركزي بتاريخ الاستحقاق.

٢. يُسدّد بدل الاستثمار السنوي المستحق قبل استيفاء المنفعة على قسطين متساويين، يستحق كل منهما كل ستة أشهر من تاريخ بدء مدة التشغيل والاستثمار، على أن يُسدّد خلال /١٠/ عشرة أيام من تاريخ استحقاقه، وفي حال التأخر عن السداد تُطبق غرامات التأخير وفق الأحكام القانونية والتعاقدية النافذة ذات الصلة.

٣. تسديد رسم الاستثمار المحدد بنسبة ٥ % من بدل الاستثمار السنوي المحصل لمصلحة الإدارة، ويسدد الرسم سنوياً إلى حساب الوحدة الإدارية خلال شهر من تاريخ تسديد بدل الاستثمار السنوي.

المادة /٦/ التأمينات:

١. تحدد قيمة التأمينات الأولية بمبلغ (٢،٠٠٠) $ ألفي دولار أمريكي تسدد لحساب لجنة الاستثمار بالمحافظة رقم (٢٢٣٦٠٠) المفتوح لدى بنك سوريا والمهجر أو حوالة مصرفية أو بشيك مصدق.

٢. تعاد التأمينات الأولية إلى العارضين الذين لم يتم قبول عرضهم، بعد انتهاء لجنة تقييم العروض من عملها وتسمية العارض المرشح للتعاقد معه واعتماد محضر لجنة تقييم العروض وفق الإجراءات المتبعة.

٣. التأمينات النهائية: وتكون وفق الآتي:

أ- يقوم العارض المرشح (قبل توقيع العقد) وخلال /١٥/ يوماً من تاريخ تبلغه قبول ونجاح عرضه بكتاب خطي صادر عن الادارة بتقديم كفالة التأمينات النهائية لصالح الإدارة البالغة (٢%) من الكلفة التقديرية الإجمالية لتنفيذ المشروع وذلك بموجب كفالة مصرفية أو شيك مُصدق لحساب الإدارة، على أن يكون المستفيد الأول من الشيك هو الإدارة على أن تكون الكفالة أو الشيك معتمدَين من أحد المصارف العاملة في سورية، وتُستكمل بعد إنجاز المشروع وقبل وضعه بالاستثمار إلى التأمينات الواردة في البند /ب/ أدناه.

ب- يقوم المستثمر خلال /٣٠/ يوماً قبل وضع المشروع بالاستثمار باستكمال التأمينات النهائية المقدّمة وفق البند (أ) من الفقرة /٣/ هذه المادة إلى/ ٥،٠% / كحد أدنى من القيمة الإجمالية لمجموع بدلات الاستثمار ولكامل مدة الاستثمار على أن تتزايد هذه النسبة خلال سنوات الاستثمار لتُستكمل قبل بداية السنوات الخمس الأخيرة من مدة الاستثمار إلى/ ٥% / (خمسة بالمئة) من كامل بدلات الاستثمار ولكامل المدة العقدية.

المادة /٧/ تقديم العروض:

يشترط في العارضين تقديم المستندات والوثائق التالية:

أولاً- المستندات الثبوتية:

في حال كان العارض شخصاً طبيعياً تقديم الوثائق التالية:

١. إيصال تسديد قيمة دفتر الشروط البالغة (٢٠٠) $ دولار أمريكي.
٢. وثيقة غير محكوم لم يمض على تاريخ منحها ثلاثة أشهر.
٣. تصريح من العارض حسب النموذج المعتمد.
٤. وثيقة تسديد التأمينات الأولية حسب ما نص عليه دفتر الشروط هذا.
٥. نسخة من هذا الدفتر موقّعة من العارض وعلى كامل صفحاته إشعاراً منه بقبوله كافة محتوياته وأنه تقدم بعرضه على أساسه، ويُرفض كل عرض يحوي أية تحفظات على ما ورد فيه.

في حال كان العارض شركة (شخصية اعتبارية) يتقدّم العارض (إضافةً إلى ما ذُكِر أعلاه باستثناء البند/٢/) بما يلي:

١. السجل التجاري للشركة ساري المفعول خلال سنة تقديم العرض ويُقبل السجل التجاري للشركات الأجنبية الصادر عن الدولة التي تعمل بها الشـركة على أن تقوم الشـركة بتقديم تعهد بفتح فرع لها في الجمهورية العربية السـورية في حال نجاح عرضها برسو العرض عليها.

٢. صورة عن الهوية الشخصية أو جواز السفر للممثل القانوني للشركة مع تفويض رسمي له من الشركة.

ثانيا- محتويات العرض الفني والمالي:

١. تقديم ثبوتيات تبين كفاءة العارض الفنية وخبراته السـابقة لمشـاريع مماثلة، وموجز عن إنجازاته للأعمال التجارية أو السـياحية المماثلة أو تنفيذه للأعمال والتعهدات على مسـتوى هذا المشـروع وأية بيانات تثبت كفاءة العارض الفنية للقيام بإنجاز الأعمال حيث سيؤخذ ما ورد أعلاه بالاعتبار عند تقييم العروض.

٢. تقديم ثبوتيات تبين ملاءة العارض المالية متضـمنة كشـف حسـاب بنكي لمدة سـنة على الأقل أو مسـتندات تبين الأصـول غير المنقولة بما لا يقل عن ٣٥% خمسـة وثلاثين بالمئة من القيمة الرأسـمالية التقديرية للمشـروع (بما يشمل ميزانيات مدققة لآخر ثلاث سنوات توضح كفاءة التدفق النقدي وشهادات خبرة موثّقة في تمويل وتنفيذ مشاريع مماثلة).

٣. تقديم البرنامج الوظيفي المقترح والمساحات المبنية الإجمالية والصافية.

٤. تقديم البرنامج الزمني المقترح لتنفيذ واستثمار المشروع.

٥. إعداد وتقديم المخططات المعمارية للمشـروع (مخططات وضـع راهن – مخطط الموقع العام – مسـاقط أفقية - مقاطع – واجهات – مناظير داخلية وخارجية) اللازمة لمنح رخصـة الإشـادة السـياحية من قبل الوزارة والمتوافقة مع المواصفات السياحية المعتمدة من الوزارة وشركة الإدارة الفندقية ومنهاج الوجائب ونظام ضابطة البناء المعتمد.

٦. تقديم دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع حسب النموذج المرفق (أ).

المادة /٨/ إجراءات تقييم العروض المقدمة:

تتولى اللجنة المشـكلة لهذا الغرض التأكد من ثبوتيات العارضـين وقبول العارضـين المسـتوفين للوثائق المطلوبة ثم يجري تقييم العروض الفنية المقدمة من العارضـين، على أن يلتزم العارضـون بتقديم الرؤية والدراسـات الفنية للمشروع والمسـتندات المؤيدة لها، وفق شروط هذا الدفتر وتقوم اللجنة بدراسة العروض ومناقشة العارضين عند الاقتضاء، وتقييمها.

١. تُنظم اللجنة محضراً يتضمن نتائج التقييم لكل عرض، مع بيان أسباب قبول العروض أو استبعادها، وتسمية العارض المرشح للتعاقد معه، ويُرفع المحضر للاعتماد وفق الأصول.

٢. يُبلّغ العارض المرشـح قبول عرضـه ورسـو العرض عليه ، ويلتزم بتسـديد التأمينات النهائية خلال /١٥/ يوم من تاريخ تبليغه قبول عرضه ، وفي حال عدم تسديدها ضمن المهلة المحددة، يُلغى ترشيحه للتعاقد وتُصادر تأميناته الأولية.

٣. يلتزم العارض المرشح بتوقيع العقد خلال مدة لا تتجاوز /١٥/ خمسة عشر يوماً من تاريخ تسديد التأمينات النهائية، وفي حال عدم حضـوره أو امتناعه عن توقيع العقد وفق أحكام دفتر الشـروط وعرضـه المقبول، تُصـادر التأمينات المسـددة من قبله.

٤. لا يترتب على الوزارة أو الإدارة أو الهيئة أي حقوق أو التزامات تعاقدية في حال عدم تصـديق العقد أصـولاً، ويقتصـر حق العارض المرشح على استرداد التأمينات المسددة، بما لا يتعارض مع القوانين والأنظمة النافذة.

المادة /٩/ مدة التنفيذ والاستثمار:

١. تحدد مدة التنفيذ بـ /٢٤/ أربعة وعشرون شهراً ميلادياً تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع تتضمن فترة الحصول على التراخيص والموافقات ورخصة الإشادة السياحية اللازمة وإجازة الاستثمار الخاصة بالمشروع خلال فترة /٦/ ستة أشهر ميلادية من تاريخ محضر تسليم الموقع، مع إضافة فترات التأخير المبرّرة (إن وجدت) المقبولة من الإدارة.
٢. تحدد مدة استثمار المشروع بـــ /٢٥/ خمس وعشرون سنة ميلادية، تبدأ حكماً بعد نهاية فترة تنفيذ المشروع المذكورة في الفقرة /١/ من هذه المادة.
٣. يُسـمح للمسـتثمر بالاسـتثمار الجزئي أو لكامل فعاليات المشـروع قبل انتهاء فترة التنفيذ المحددة في هذا الدفتر مع إعفائه من تسديد بدلات الاستثمار خلال هذه الفترة فقط في حال حصوله على التراخيص اللازمة أصولاً.

المادة /١٠/ التزامات الادارة:

١. تسليم الموقع الموصوف في المادة الثانية من هذا الدفتر إلى المستثمر على وضعه الراهن خالياً من الإشارات المانعة من التصرف أو أية أعباء مالية أو أية حقوق عينية أو أية حقوق شخصية لأي جهة كانت.
٢. ضـمان عدم المَسـاس بحقوق المسـتثمر في اسـتثمار المنشـأة طيلة مدة الاسـتثمار والمحددة في هذا الدفتر ما لم يُخِل المستثمر بالتزاماته تجاه الإدارة.
٣. مساعدة المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة للمشروع لدى كافة الجهات العامة على نفقته.

المادة / ١١/ التزامات المستثمر:

١. تسديد بدلات الاستثمار في مواعيد استحقاقها وفق ما هو وارد في هذا الدفتر.
٢. تسديد رسم الاستثمار في مواعيد استحقاقه وفق ما هو وارد في هذا الدفتر.
٣. تسديد التأمينات النهائية وفق ما هو وارد في هذا الدفتر ضمن المدد الزمنية المحددة لها.
٤. تكليف شركة دراسات وتصميم محلية أو عالمية ذات سمعة جيدة بموافقة الإدارة عليها.
٥. التعاقد مع شركة مقاولات محلية ذات خبرة جيدة في التنفيذ بعد موافقة الإدارة عليها.
٦. لا يحق للمسـتثمر الحصـول على أي تمويل أو قرض بكفالة موقع الاسـتثمار أو وضـع إشـارة رهن على صـحيفة العقار لأي سبب كان.
٧. التأمين الشامل على نفقته ضد كافة الأخطار على المشروع وأقسامه لدى المؤسسة العامة السورية للتأمين أو أية شركة تأمين مرخّصـة في سـورية وفق القوانين والأنظمة النافذة وذلك خلال فترتي التنفيذ والاسـتثمار والتأمين على عمال المنشأة ومستخدميها طيلة فترة التنفيذ والاستثمار لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
٨. يلتزم المسـتثمر بالتعاقد مع شركة إدارة فندقية متخصصـة ذات خبرة في إدارة المنشـآت السـياحية من سوية /٤/ نجوم تواكب المشـروع خلال فترة التنفيذ واسـتثمار المنشـأة بعد انجازها, وفي حال تعذّر ذلك يلتزم المسـتثمر بالمعايير والمواصفات المعتمدة من قبل الوزارة حسب نوع وسوية المشروع.

٩. دفع الضرائب والرسوم المتوجبة وجميع التكاليف المالية المترتّبة على المشروع وفق القوانين النافذة، بما لا يتعارض مع أحكام القانون.
١٠. أن تكون الإضبارة التنفيذية للمشروع المقدّمة من المستثمر مدقّقة ومصدّقة من نقابة المهندسين السوريين.

المادة /١٢/ حل المنازعات:

تُحدَّد إجراءات تسوية المنازعات التي قد تنشأ بين الفريقين بشأن تفسير العقد النهائي أو تنفيذه بالاتفاق بينهما قبل إبرامه وتُدرج صراحةً ضمن أحكامه، بما يتوافق مع القانون وتعليماته التنفيذية.

المادة /١٣/ الموطن المختار:

تصدر جميع التبليغات والمراسلات بين الإدارة والمستثمر بصورة خطية إلى الموطن المختار المحدّد في مدينة حلب حصراً ويعتبر هذا الموطن ملزماً للمستثمر طيلة مدة العقد ولو انتقل إلى غيره ما لم يبلغ الإدارة خطياً عن موطنه المختار الجديد في مدينة حلب حصراً.

المادة /١٤/ اللغة المعتمدة:

على العارض الالتزام بالتعامل باللغة العربية في جميع المراسلات المتعلقة بهذا المشروع، وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية، وفي حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق العارض وعلى نفقته الخاصة من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في تفسير العقد وفي حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

المادة /١٥/ مواد وشروط هذا الدفتر:

تعتبر مواد وشروط هذا الدفتر أولية وقابلة للتفاوض مع العارض أو العارضين المرشحين من قبل اللجنة المختصة للوصول إلى أفضل شروط استثمارية لمصلحة الفريقين التي سيتم بموجبها التعاقد النهائي مع العارض المرشح.

حلب في: / /١٤٤٨ هـ - الموافق: / / ٢٠٢٦ م .

مدير فرع هيئة الاستثمار السورية بحلب	**مدير السياحة بحلب**	**رئيس مجلس مدينة حلب**
م. محمد حازم لطفي	**م. حسان سويد**	**م. طلال محمود جلال الجابري**

مـرفق (أ)

دراسة الجدوى الاقتصادية الأولية الخاصة بمشروع ترميم وإعادة تأهيل واستثمار مبنى الهجرة والجوازات في المدينة القديمة بمدينة حلب على جزء من العقار رقم /٢٣/ م.ع عاشرة

١- البيانات العامة:

اسم المستثمر:	

رقم التواصل:		البريد الالكتروني:	
الممثل القانوني:			
رقم التواصل:		البريد الالكتروني:	

ملاحظة: في حال وجود أكثر من مستثمر، تعبأ البيانات التالية للكيان الاستثماري، وتفصل بيانات الشركاء في جدول الملكية أدناه.

٢- هيكل الملكية والشركاء:

الرقم	اسم الشريك	الجنسية	نوع الشريك (فرد	شركة)	نسبة الملكية %	قيمة المساهمة	نوع المساهمة (نقدي	عيني)
١							
٢							
٣							

اسم المشروع:			
موقع المشروع:			
الشكل القانوني:		قطاع المشروع:	

نوع الاستثمار:		حجم الاستثمار الكلي:	
مصدر التمويل المقترح:		العمر الافتراضي للمشروع:	
مدة تنفيذ المشروع:		تاريخ تقديم الدراسة:	

٣- نبذة عن المشروع:

٤- الدراسة السوقية المبسطة:

تحليل الفئة المستهدفة:	
الميزة التنافسية:	
تقديرات الطلب:	

٥- التكاليف الاستثمارية التقديرية (Capital Expenditure - CAPEX)

البند	التكلفة التقديرية
إجمالي التكلفة التقديرية	

٦- المصاريف التشغيلية السنوية التقديرية (Annual Operating Expenditure - OPEX)

البند	التكلفة التقديرية
إجمالي المصاريف التشغيلية (سنوياً)	

٧- الجوانب المالية:

بدل الاستثمار السنوي: نسبة ( ) % من إجمالي الإيرادات السنوية .

الحد الأدنى لبدل الاستثمار السنوي: / $ / .....دولار امريكي

٨- الإيرادات المتوقعة وصافي الأرباح:

مصادر الدخل:	
تقدير الإيرادات السنوية:	
مقتطع ضريبة الأرباح المتوقعة:	
صافي الربح السنوي المتوقع:	

٩- جدول التدفقات النقدية والمؤشرات المالية المتقدمة:

أولاً: جدول توقعات التدفقات النقدية (لمدة ٥ سنوات على الأقل):

البيان	السنة ٠ (التأسيس)	السنة ١	السنة ٢	السنة ٣	السنة ٤	السنة ٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية						
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية						
إجمالي التدفقات النقدية الصادرة						
إجمالي التدفقات النقدية الواردة						
التدفق النقدي الحر						
التدفق النقدي الحر المخصوم						

مسودة

ثانياً: مؤشرات تقييم الاستثمار:

إجمالي التدفق النقدي الصادر Total Cash Outflows	
إجمالي التدفق النقدي الوارد Total Cash Inflows	
إجمالي التدفق النقدي الحر Total Free Cash Flow (FCF)	
صافي القيمة الحالية Net Present Value (NPV)	
فترة استرداد رأس المال Payback Period	
نقطة التعادل Break-Even Point	
معدل العائد على الاستثمار Return on Investment (ROI)	
معدل العائد الداخلي Internal Rate of Return (IRR)	
العائد على حقوق الملكية Return on Equity (ROE)	
مؤشر الربحية (قيمة/نسبة) Profit Amount & Profit Margin	

١٠- الدراسة الإدارية والتنظيمية للمشروع:

مسودة

١١- الدراسة القانونية:

الشكل القانوني المقترح للمشروع:	

التراخيص المطلوبة:

الرقم	نوع الترخيص	الجهة
١		
٢		
٣		

الموافقات اللازمة:

الرقم	نوع الموافقة	الجهة
١		
٢		
٣		

تنويه:

تعتبر هذه الدراسة أولية ، وعلى المستثمر تعبئة البيانات المطلوبة طبقا لطبيعة ونوعية المشروع الاستثماري.

١٢- إقرار وتعهد المستثمر:

أنا الموقع أدناه أؤكد صحة ودقة جميع البيانات الواردة في هذه الدراسة، وأتحمل كامل المسؤولية عنها.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ: