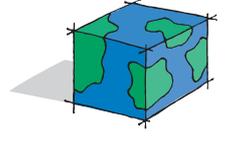




المؤسسة العامة لتشجيع
الاستثمارات في لبنان
رئاسة مجلس الوزراء



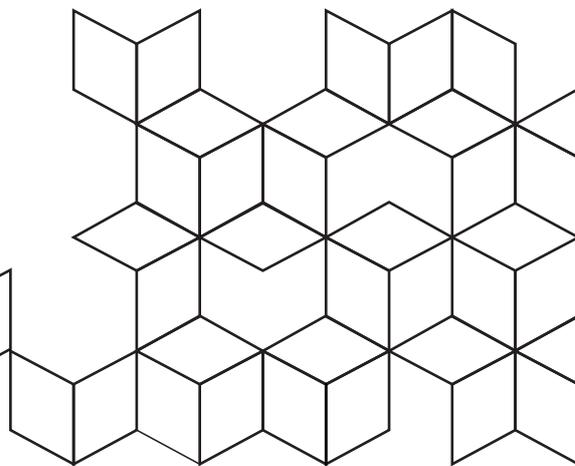
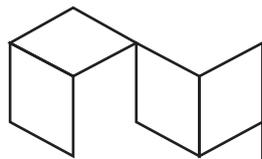
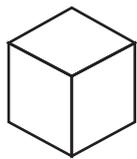
إيدال
إستثمر في لبنان

**طلب اخضاع مشروع استثماري قائم (توسعة)
لقانون تشجيع الاستثمارات في لبنان ٢٠٠١/٣٦٠**



- ١- طلب من "إيدال"
- ملاحظة: يجب أن يكون الطلب مختوماً بختم الشركة وموقعاً من قبل المستثمر شخصياً أو من قبل شخص مفوض رسمياً بالتوقيع عن الشركة بموجب تفويض مصدق من قبل كاتب العدل يخوله تمثيل الشركة تجاه "إيدال". على الشخص المفوض بالتوقيع أن يوقع على كل ورقة من أوراق الطلب.
- ٢- دراسة جدوى اقتصادية
- ٣- التصريح عن الأثر البيئي للمشروع
- ٤- التصاميم التمهيدية الأولية للمشروع
- ٥- ارتفاع وتخطيط. وإفادة تخطيط وتصنيف للعقار المنوي بناء مشروع التوسعة عليه
- ٦- تقييم الأصول الثابتة للمشروع القائم حالياً
- ٧- صور مصدقة من السجل التجاري لا يعود تاريخها لأكثر من شهر عند تقديم الطلب وكذلك للمستندات التالية:
- أ- نظام الشركة الأساسي مع جميع التعديلات
- ب- شهادة تسجيل
- ج- صك التأسيس
- د- الإذاعة التجارية
- هـ- محاضر تعيين المدير العام في الشركة المحدودة المسؤولة
- و- محاضر تعيين رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام في الشركة المساهمة
- ز- إفادة شاملة من السجل التجاري
- ٨- نسخة عن التصريح الضريبي للشركة قبل العام ٢٠٠١
- ٩- صورة عن هوية الشخص المفوض بالتوقيع عن الشركة
- ١٠- صورة طبق الأصل عن شهادة تسجيل الشركة في وزارة المالية
- ١١- عقد البيع الممسوح للأراضي المنوي إنشاء مشروع التوسعة عليها. أو عقد إيجار لمدة عشرة سنوات كحد أدنى مسجل في السجل العقاري. كما يجب تأمين عقود شراء أو إيجار العقار الذي يتواجد عليه المشروع ألقائم
- ١٢- كتاب يحدد بموجبه المستثمر النظام التحكيمي الذي يرغب باللجوء إليه في حال حصول نزاع بينه وبين الدولة اللبنانية ممثلة بالمؤسسة العامة لتشجيع الاستثمارات في لبنان حول تطبيق أو تفسير نظام عقود سلة الحوافز وفقاً للمادة ١٨/ من القانون رقم ٣٦٠ تاريخ ٢٠١١/٨/١٦ والمرسوم رقم ٩٣١٠ تاريخ ٢٠٠٢/١٢/٢١ على أن تتم الموافقة عليه من قبل مجلس إدارة المؤسسة. (يرفق هذا المستند فقط مع المشاريع التي تطلب الحصول على عقد سلة الحوافز)
- ملاحظة: المستندات المطلوبة يجب أن تكون إما أصلية أو نسخ مصدقة.

۱-نمونه طلب



على المستثمر الراغب في الإستفادة من الحوافز التي يوفرها القانون رقم ٢٠١/٣٦٠ تقديم المعلومات المطلوبة أدناه من أجل تمكين "إيدال" من تقييم مشروعه الاستثماري والنظر في توافر الشروط والمعايير المطلوبة. بالإضافة إلى ملئ هذا الطلب والتقدم به إلى المؤسسة، على المستثمر تقديم المستندات المطلوبة والمدرجة ضمن المرفق رقم ١-

أ- الوضع القانوني والملكية

اسم الشركة / المؤسسة	_____
رقم التسجيل في السجل التجاري	_____
نوع الشركة	_____
العنوان الكامل الشارع	_____
المدينة	_____
البلد	_____
صندوق البريد	_____
رقم الهاتف	_____
رقم الفاكس	_____
البريد الإلكتروني	_____
إسم المشروع	_____

ب- القطاع الذي ينتمي له المشروع

قطاع	
الصناعة	<input type="checkbox"/>
الزراعة	<input type="checkbox"/>
الصناعات الغذائية	<input type="checkbox"/>
السياحة	<input type="checkbox"/>
معلوماتية	<input type="checkbox"/>
تكنولوجيا	<input type="checkbox"/>
الاتصالات	<input type="checkbox"/>
الإعلام	<input type="checkbox"/>

ج - موجز عن المشروع ونشاطه

د- موقع المشروع والمساحات المبنية

عقار رقم	_____
المدينة	_____
القضاء	_____
المحافظة	_____

هل المشروع يقع ضمن عقار مستأجر نعم لا

إذا كان الجواب لا، يرجى إكمال الفقرة

مساحة العقار أو العقارات (متر مربع)	_____
المساحات المبنية السفلية (متر مربع)	_____
المساحات المبنية العلوية (متر مربع)	_____
المساحة المبنية الإجمالية (متر مربع)	_____

هـ - حجم الاستثمار (دولار أميركي)

القيمة الإجمالية للمشروع (د.أ) قيمة المشروع القائم قيمة مشروع التوسعة المجموع

يتكوّن حجم الاستثمار فقط من كلفة الأصول الثابتة الملموسة التي تشمل ما يلي:

١- قيمة العقار

٢- تحسين الأراضي.

٣- كلفة البناء.

٤- كلفة المعدات والتجهيزات.

بعد حصول المشروع على موافقة مجلس الإدارة لإخضاعه لأحكام قانون ٢٠١١/٣٦٠ على المستثمر أن يكلف خبير من أجل تخمين قيمة المشروع القائم. أن تقرير الخبير يجب أن يتضمن الأصول الثابتة التالية:

• الأصول الثابتة المادية: أراضي، مباني، تجهيزات، ليات، معدات، إلخ ...

• الأصول الثابتة الغير مادية: شهرة تجارية، خلو، وكالات، امتيازات، إلخ ...

• الأصول الثابتة المالية: سندات المشاركة، إلخ ...

يجب أن يكون التخمين حسب الأسعار الرائجة بتاريخ إعداد التقرير وفقاً لأحكام المادة ١٤٥ من قانون ضريبة الدخل على أن تظهر فروقات إعادة التخمين في حساب مستقل في كل من جانبي الأصول والخصوم تفادياً لتوجب ضريبة الدخل.

١- قيمة العقار (د.أ) قيمة المشروع القائم قيمة مشروع التوسعة المجموع

تشمل قيمة العقار مايلي:

١- سعر الشراء النقدي المسجل لدى الدوائر العقارية.

٢- تكاليف إتمام عملية الشراء مثل رسوم التسجيل وسندات التمليك.

٣- في حال كان على الأرض بناء ويتوجب إزالته لجعل الموقع مناسباً لإقامة بناء جديد فوفه تقيد على حساب كلفة الأرض جميع تكاليف الهدم والإزالة.

٢- تحسينات الأراضي (د.أ) قيمة المشروع القائم قيمة مشروع التوسعة المجموع

تشمل تكاليف تحسين الأرض جميع النفقات اللازمة لإنجاز التحسينات والأشغال المطلوبة كالطرق الفرعية، والتصوينات، والبنية التحتية (في حال أقامها المستثمر لأغراض مشروعه وهي تختلف عن البنية التحتية العامة).

٣- كلفة البناء (د.أ) قيمة المشروع القائم قيمة مشروع التوسعة المجموع

• تشمل الأبنية المحلات والمكاتب والمعامل والمستودعات الضرورية المتعلقة بشراء أو إنشاء مبنى من المباني وهي تقيد على حساب كلفة البناء.

• إذا كان البناء قد تم شراؤه تشمل هذه التكاليف سعر الشراء ورسوم معاملات التسجيل لدى الدوائر العقارية (سند تملك، تأمين، الخ...).

• إذا كان المطلوب تهيئة البناء لاستعماله حسب الطلب، تشمل التكاليف نفقات تعديل شكل الغرف والمكاتب واستبدال أو إصلاح السقوف والسطوح والأرضيات والتمديدات الكهربائية والصحية.

• إذا كان البناء مشيداً تشمل كلفة سعر الشراء المسجل لدى الدوائر العقارية زائد المبالغ التي دفعها المالك كأتعاب المهندسين المعماريين وتكاليف تراخيص البناء وتكاليف الحفر. كما تدخل في كلفة الأصول تكاليف الفوائد المصرفية المرتبطة بتمويل المشروع. إذا استغرق تجهيز الأصول للاستعمال المطلوب فترة طويلة من الزمن على أن لا تتعدى ٤ سنوات كحد أقصى.

٤- كلفة المعدات والتجهيزات (د.أ) قيمة المشروع القائم قيمة مشروع التوسعة المجموع

• تتألف كلفة المعدات من سعر الشراء النقدي، وضرائب المبيعات دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة، ورسوم الشحن، ورسوم التأمين التي يدفعها المستثمر أثناء شحن المعدات، وتشمل هذه أيضاً النفقات المطلوبة لتجميع وتركيب واختبار المعدات.

• إن شراء المركبات والشاحنات والسيارات تحتسب من ضمن كلفة المعدات أيضاً أما تراخيصها وتأمينها ضد الحوادث فيجري استثنائها من كلفة المعدات.

• كلفة براءة الإختراع أو شراء أي برامج معلوماتية (د.أ)

ملاحظة: يتوجب على كافة المشاريع الخاصة بالقطاع التكنولوجي أن تخصص كحد أدنى نسبة ٣٪ من إيرادات المبيعات السنوية في البحث والتطوير.

و - فرص العمل

المشروع القائم	مشروع التوسعة	المجموع
عدد العمال اللبنانيين		
عدد العمال الأجانب		
العدد الكلي للعمال		

- يجب أن يؤمن المشروع الاستثماري حداً أدنى من فرص العمل وفق المعايير الخاصة بكل قطاع على أن يتم تسجيل الموظفين في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.
 - إن الحد الأدنى المطلوب من فرص العمل يجب أن يؤمنه المشروع خلال السنوات الأربعة الأولى ابتداء من تاريخ البدء بتشغيل المشروع. على أن يحافظ على الحد الأدنى المطلوب خلال كامل الفترة التي يكون فيها المشروع خاضعاً لأحكام القانون ٢٠٠١/٣٦٠
 - على المشروع المحافظة على العمالة الوطنية عبر توظيف لبنانيين اثنين على الأقل مقابل كل أجنبي وتسجيلهم في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.
- ملاحظة:** إن المشاريع في قطاع التكنولوجيا يجب أن تخصص كحد أدنى ٦٠ ٪ من فرص العمل للعمالة الماهرة أي لحملة الشهادات الجامعية والتقنية.

ز - نوع الطلب

- (١) طلب مشروع استثماري وفق المناطق
- المنطقة "أ"
- المنطقة "ب"
- المنطقة "ج"
- (٢) طلب للحصول على عقد سلة الحوافز

د - الحوافز التي يمكن الحصول عليها من خلال القانون ٢٠٠١/٣٦٠

١- الحوافز الخاصة بالمشاريع الإستثمارية وفق المناطق:

الحوافز لكافة المناطق

- الحصول على اجازات عمل من كافة الفئات، شرط توظيف لبنانيين اثنين مقابل كل أجنبي. يجب تسجيل كل الموظفين في الضمان الاجتماعي.

إذا كان المشروع يقع ضمن المنطقة " أ "

- إعفاء الشركة المساهمة المنشأة لتملك و/أو إدارة المشروع المستفيد من أحكام هذا القانون والتي تطرح أسهمها للاكتتاب العام من الضريبة على الدخل لمدة سنتين من تاريخ إدراج أسهمها في بورصة بيروت شرط أن لا تقل نسبة الأسهم القابلة للتداول فعلياً عن ٤٠٪ من قيمة رأسمالها.

إذا كان المشروع يقع ضمن المنطقة " ب "

- تخفيض لمدة خمس سنوات بنسبة ٥٠٪ على ضرائب الدخل وعلى توزيع أنصبة الأرباح العائدة للمستثمر والناجمة عن المشروع ويسري هذا التخفيض من تاريخ المباشرة باستثمار المشروع المشمول بأحكام هذا القانون

- إعفاء كامل بنسبة ١٠٠٪ للشركة المساهمة المنشأة لتملك و/أو إدارة المشروع المستفيد من أحكام هذا القانون والتي تطرح أسهمها للاكتتاب العام من الضريبة على الدخل لمدة سنتين من تاريخ إدراج أسهمها في بورصة بيروت شرط أن لا تقل نسبة الأسهم القابلة للتداول فعلياً عن ٤٠٪ من قيمة رأسمالها.

إذا كان المشروع يقع ضمن المنطقة " ج "

إعفاء كامل بنسبة ١٠٠٪ ولمدة عشر سنوات من الضرائب على الدخل وعلى توزيع أنصبة الأرباح العائدة للمستثمر.

إعفاء كامل بنسبة ١٠٠٪ للشركة المساهمة المنشأة لتملك و/أو إدارة المشروع المستفيد من أحكام هذا القانون والتي تطرح أسهمها للاكتتاب العام من الضريبة على الدخل لمدة سنتين من تاريخ إدراج أسهمها في بورصة بيروت شرط أن لا تقل نسبة الأسهم القابلة للتداول فعلياً عن ٤٠٪ من قيمة رأسمالها.

٢- الحوافز الخاصة بالمشاريع التي تطلب الحصول على عقد سلة الحوافز:

١- إعفاء كامل من الضريبة على الدخل وعلى توزيع أنصبة الأرباح الناتجة عن المشروع وذلك لفترة تصل إلى عشر سنوات بدءاً من تاريخ مباشرة استثمار المشروع.

٢- إعفاء كامل من رسوم تسجيل العقارات في السجل العقاري ومن رسوم الإفراز والضم والفرز والتأمين العقاري ورسم تسجيل عقود الإيجارات في السجل العقاري بالنسبة للعقارات التي ستشيد عليها المشاريع موضوع عقود سلة الحوافز شرط التعهد بتنفيذها في خلال مهلة خمس سنوات من تاريخ تسجيل العقاري في السجل العقاري تحت طائلة إلزام المستثمر المتخلف عن تنفيذ مشروعه بدفع غرامة توازي ثلاثة أضعاف الرسوم التي كانت متوجبة أصلاً.

٣- تخفيض على رسوم رخص البناء بالنسبة للأبنية المنوي تشييدها واللازمة لتحقيق المشروع الاستثماري المستفيد من أحكام عقود سلة الحوافز بنسبة تصل إلى ٥٠٪ كحد أقصى.

٤- منح إجازات عمل من كل الفئات شرط ان يحافظ المشروع المستفيد من عقود سلة الحوافز على العمالة الوطنية عبر توظيف لبنانيين اثنين على الأقل مقابل كل أجنبي وتسجيلهم في الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.

٥- تخفيض رسوم إجازات العمل والإقامة بنسبة تصل إلى ٥٠٪ كحد أقصى مهما كانت فئتها وذلك تبعاً لعدد الإجازات المطلوبة. كما تخفض قيمة شهادة الإيداع لدى مصرف الإسكان إلى النصف.

٦- يمكن لمجلس الإدارة، وخلافاً لأي نص آخر، ووفقاً لقيود وضوابط واردة في متن عقود سلة الحوافز أن يعفي الشركات المغفلة على أنواعها التي يكون هدفها تملك و/أو إدارة مشروع استثماري مستفيد من أحكام عقد سلة الحوافز من موجب وجود أشخاص لبنانيين طبيعيين أو معنويين في مجالس إدارتها.

ط- التراخيص، الإجازات والموافقات المطلوبة لإنشاء واستثمار المشروع والتي يطلب المستثمر من "إيدال" المساعدة في الحصول عليها.

رخص بناء

رخص إشغال (إسكان)

رخص استثمار

إجازات عمل

إقامات للعمال الأجانب

معاملات أخرى (يرجى التحديد)

ي- اسم و عنوان الشخص المسؤول عن متابعة الطلب في "ايدال"

المسؤول عن المتابعة

الإسم

الوظيفة

العنوان الكامل الشارع

المدينة

البلد

صندوق البريد

رقم الهاتف

رقم الفاكس

البريد الإلكتروني

رئيس مجلس إدارة/ مدير عام (إذا كان مختلفاً عن المسؤول الذي عيّن للمتابعة)

الإسم

الوظيفة

العنوان الكامل الشارع

المدينة

البلد

صندوق البريد

رقم الهاتف

ملاحظة: إن المسؤول عن المتابعة هو الشخص المخول بالإجابة عن كافة الاستفسارات الواردة من قبل المؤسسة وتأمين كافة المستندات المطلوبة. أما المدير العام أو رئيس مجلس الإدارة فهو الجهة التي يتم الاتصال بها عند القيام بالمراسلات الرسمية وإرسال الدعوات الرسمية. مع الإشارة هنا إلى إمكانية أن يكون نفس الشخص مسؤول عن كل ما تقدم.

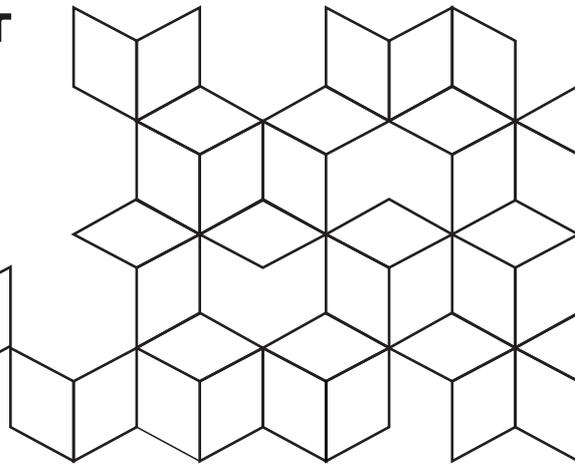
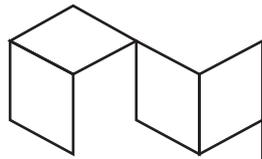
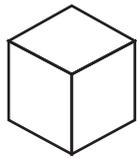
الاسم

الصفة

التوقيع

التاريخ

۲ - ملحقات



١- ملخص تنفيذي

٢- لمحة عامة عن المشروع

- أ- تعريف بالمشروع وأهدافه وحجمه
- ب- موقع المشروع والتصاميم الهندسية الخاصة به
- ج- موجز عن الشركة المالكة للمشروع
- د- الهيكلية الإدارية للمشروع وكيفية توزيع الموظفين
- هـ- نشاط المشروع ونوع الإنتاج أو الخدمات التي يقدمها
- و- الميزة التفاضلية للمشروع
- ز- فترة تنفيذ المشروع وجدول خاص بمدة تنفيذ المشروع

٣- دراسة تحليلية للسوق:

- أ- حجم السوق و تطوره والفرص المتاحة للإستثمار فيه
- ب- حجم المنافسة
- ج- أسواق التصدير في حال كان ينطبق على المشروع

٤- تحليل نقاط القوة والضعف للمشروع (SWOT Analysis)

٥- الخطة المالية للمشروع:

- أ- الكلفة الثابتة للمشروع
- ب- كلفة تشغيل المشروع والعوائد المتوقعة:
 - الهيكل التمويلي: نسبة مساهمة الشركاء نسبة القروض التمويلية للمشروع و نوعها.
 - التدفق النقدي للمشروع والربح المتوقع
- ج- التحليل المالي
- د- تحليل المؤشرات المالية:
 - صافي القيمة الحالية للمشروع (NPV)
 - معدل العائد الداخلي (IRR)
 - فترة الإسترداد (PBP)

٦- الآثار الإقتصادية والإجتماعية للمشروع

٧- الخلاصة والتوصيات

٨- معلومات إضافية فقط لمشاريع الأبحاث والتطوير

٢- تفصيل وتعريف مكونات دراسة الجدوى

١- ملخص تنفيذي

يحتوي الملخص التنفيذي موجز عن كافة مكونات الدراسة. حيث يتضمن لمحة مختصرة عن المشروع ومكوناته، كلفة المشروع والعائد المقدر ونتائج التحليل المالي والإقتصادي ثم الخلاصة النهائية والتوصيات. إن الملخص التنفيذي يجب أن يكون مختصر ومباشر يوجز كافة المعلومات والنتائج الهامة التي وردت في الدراسة.

٢- لمحة عامة عن المشروع

أ- تعريف بالمشروع وأهدافه

شرح عن نشاط المشروع ومكوناته و إعطاء نبذة عن الشركة المستثمرة وتحديد أهدافها و نشاطاتها و خطة عملها.

ب- موقع المشروع والتصاميم الهندسية الخاصة به

تحديد موقع المشروع ورقم العقار الذي سوف يتم إنشاؤه عليه، تحديد مساحة العقار والمساحات المبنية وإرفاقها بخريطة للموقع وللبناء. تحليل أهمية الموقع وأسباب إختياره.

ج- موجز عن الشركة المالكة للمشروع

تعريف وعرض للشكل القانوني للشركة (شركة مساهمة، شركة محدودة المسؤولية.....)، في حال كانت الشركة تابعة أو مملوكة من قبل شركة أخرى فإن هذا الجزء يجب أن يتضمن لمحة عن الشركة الأم أيضا. يمكن لهذا الجزء أن يتضمن تعريف بالشركاء وعرض نبذة عن كل واحد منهم ونسب توزيع أسهم الشركة عليهم. إن تعريف الشركاء يمكن أن يتضمن لمحة عن حياتهم العلمية والخبرات المهنية.

د- الهيكلية الإدارية للمشروع وكيفية توزيع الموظفين

عرض للهيكلية الإدارية للمشروع وكيفية توزيع الأقسام الإدارية وإرتباطها ببعضها ووضع جدول بعدد الموظفين والوصف الوظيفي لكل فرصة عمل يوفرها المشروع وفق الأقسام الإدارية المختلفة. فيما يتعلق بالمشاريع ضمن قطاع التكنولوجيا يجب أن يتم تحديد عدد الموظفين العاملين في قسم الأبحاث والتطوير وتحديد مؤهلاتهم العلمية بشكل واضح.

• الجداول المطلوبة: جدول يبين عدد الموظفين و كيفية توزيعهم وفق كل قسم مع تحديد المواصفات المطلوبة لكل وظيفة من أجل تحديد عدد فرص العمل المخصصة للعمالة الماهرة وعدد فرص العمل المخصصة للعمالة غير الماهرة وذلك لمدة ١٠ سنوات.

هـ- نشاط المشروع ونوع الإنتاج أو الخدمات التي ينتجها

وصف تفصيلي لنشاط المشروع ونوع المنتجات أو الخدمات التي ينتجها مع تحديد الطاقة الإنتاجية السنوية للمشروع ومواصفات المنتج وأهميته وسعره المقدر في السوق. كما يمكن وصف آلية عمل المشروع وتسلسل المراحل الإنتاجية. بالنسبة للمشاريع القائمة والتي ترغب في التوسع يمكن تسليط الضوء على المنتجات (الخدمات) الجديدة أو على الطاقة الإنتاجية الإضافية المنوي إستحداثها.

و- الميزة التنافسية للمشروع

يجب أن تتضمن هذه الفقرة بإختصار أهمية هذا المنتج للسوق المحلي أو الخارجي بالإضافة إلى أهميته للإقتصاد الوطني. على أن يتم ذكر ذلك تفصيليا لاحقا في الجزء الخاص بتحليل السوق.

ز- فترة تنفيذ المشروع

وضع جدول خاص بمدة تنفيذ المشروع ومراحل الإنشاءات والتجهيز وتقدير الفترة الزمنية اللازمة للمباشرة بتشغيل المشروع.

٣- دراسة تحليلية للسوق

أ- حجم السوق وتطوره والفرص المتاحة للإستثمار فيه

• وصف تفصيلي للوضع الحالي للسوق وحركة الطلب السنوية للسلعة أو الخدمة التي سوف ينتجها المشروع. التطور التاريخي للسوق ونسبة النمو السنوية المحققة والمعدل الوسطي للنمو المتوقعة في السنوات القادمة والعدد الإجمالي للعاملين في القطاع.

• السوق المستهدفة للمنتج إن كان في السوق المحلي أو الخارجي.

• تحديد حجم وقيمة السوق حاليا وتقدير قيمة وحجم السوق مستقبليا خلال السنوات العشر القادمة.

• الحصة المتوقع ان يأخذها المشروع من السوق خلال فترة تشغيله وهذا ما سيحدد نسبة مشاركة الشركة في السوق ، أي بمعرفة مدى تأثير الشركة عليه

ب- حجم المنافسة

تحديد الشركات المنافسة حاليا في السوق وقدرتها التنافسية. وعرض للميزة التفاضلية للمشروع وإمكانية قدرته على منافسة المنتجين المحليين أو الأجانب في السوق المستهدفة.

ج- أسواق التصدير في حال كان ينطبق على المشروع

هل المشروع سوف يقوم بتصدير منتجاته للخارج؟ إذا كان الجواب نعم، هنا يفضل تحديد نسبة الإنتاج المتوقع تصديره وقيمه وكميته، فيما يخص المشاريع القائمة يفضل عرض لحجم الصادرات المحققة في السنوات السابقة ونسب نموها سنويا.

٤- تحليل نقاط القوة والضعف للمشروع (SWOT Analysis)

إن هذا الجزء هو مخصص لإستعراض مكامن القوة والضعف والفرص والمخاطر التي تواجه المشروع. فالقوة تمثل مكونات المشروع التي تعطيه ميزة تفاضلية والضعف يمثل خصائص المشروع التي تحد من قدرته التنافسية والفرص تمثل الإمكانيات المتاحة في السوق لزيادة قدرة تطور المشروع ونجاحه أما المخاطر فهي تمثل العوامل الخارجية المحتملة والتي قد تؤثر سلبا على نجاح المشروع وتطوره. يجب إعداد هذه المعلومات بشكل جدول مقسم إلى أربعة أقسام.

٥- الخطة المالية للمشروع

إن الخطة المالية تتضمن عرض للوضع الحالي والمستقبلي للمشروع حيث تعتبر التوقعات المالية عنصر رئيسي في تحديد مدى جدوى المشروع. هناك طرق مختلفة لعرض هذه المعلومات كونها تتضمن عدد من الحسابات والتوقعات المبينة على إفتراضات معينة. إن ابدال تطلب تقديم كافة التوقعات المالية والأرقام المرتبطة بالتحليل المالي على **فترة عشر سنوات**.

أ- الكلفة الثابتة للمشروع

يتضمن هذا الجزء عرض لقيمة كافة مكونات الأستثمار الأولي والمرتبطة بالكلفة الثابتة للمشروع مثل قيمة الأرض والبناء والتجهيزات والمعدات بالإضافة إلى كلفة الأصول غير الملموسة المرتبطة بالمشروع مثل براءة الإختراع والبرامج الإلكترونية كما يتضمن هذا الجزء كافة التكاليف الخاصة بالدراسات والإستشارات التي تم إعدادها للمشروع.

- الجداول المطلوبة: يجب إعداد جدول تفصيلي بكلفة كافة مكونات المشروع المذكورة أعلاه

ب- كلفة التشغيل والعوائد المتوقعة

الملفات المطلوبة:

- جداول تفصيلية بالتكاليف الخاصة بتشغيل المشروع
- جداول تفصيلية بعوائد المشروع إن كانت من مصدر واحد أو أكثر
- جداول تفصيلية مالية لربحية وخسائر المشروع

ج- التحليل المالي

الملفات المطلوبة:

- جدول مع الشرح لآلية تمويل المشروع وتحديد قيمة القروض ونسبتها مقابل قيمة مساهمة الشركاء في تمويل المشروع.
- التدفق النقدي للمشروع المتوقع على **عشر سنوات**.

د- تحليل مؤشرات الربحية

• إحتساب المؤشرات الأساسية التالية:

- صافي القيمة الحالية
- معدل العائد الداخلي
- فترة الإسترداد

• كما يمكن إختياريا إحتساب المؤشرات الإضافية التالية:

- مؤشرت الربحية
- مؤشرات السيولة
- مؤشرات الكفاءة

كافة الجداول المشار إليها أعلاه يجب أن تكون على مدة عشرة سنوات



٦- الأثر الإقتصادي والإجتماعي للمشروع

يتم في هذا الجزء تحليل تأثير المشروع على الإقتصاد الوطني بشكل عام من حيث مساهمة المشروع بتوفير فرص عمل مباشرة وغير مباشرة ومقارنتها بعدد فرص العمل المتاحة في القطاع. وتطوير قدرات ومهارات العاملين بالإضافة إلى إنعكاس المشروع على القطاعات المرتبطة بمستلزمات الإنتاج والتي تشكل جزء من سلسلة الإنتاج والتي تستفيد من الدورة الإقتصادية لتشغيل المشروع والتي بدورها تنعكس على خلق فرص عمل غير مباشرة. كما يمكن الإشارة هنا إلى نقل التكنولوجيا والمعرفة وتطوير الطرق الإنتاجية وزيادة المنافسة في حال كان المشروع يؤمن ذلك. الناتج السنوي للقطاع ونسبة مساهمة المشروع فيه والأثرغير المباشر للمشروع على الإقتصاد المحلي.

٧- الخلاصة والتوصيات

وضع خلاصة لكافة النتائج التي تم التوصل إليها خلال الدراسة ووضع توصيات بالخطوات الواجب إتخاذها من قبل المستثمر لكي يصبح المشروع قابل للتحقيق وأكثر جدوى. إن هذا الجزء يجب أن يكون مختصرا كون معظم المعلومات تكون قد وردت سابقا في الدراسة بشكل تفصيلي.

٨- معلومات إضافية لمشاريع الأبحاث والتطوير

إن الدراسات الخاصة بمشاريع الأبحاث والتطوير يجب أن تتضمن المعلومات الإضافية التالية:

- مهمة الأبحاث وآلية العمل
- دراسة جدوى تقنية للبحوث
- تحديد الخطوط العامة للعمل من وجهة النظر العلمية والتقنية
- عرض تفصيلي لخطة العمل وإدارة المشروع
- تحديد مصادر تمويل الأبحاث
- تحديد الفترة الزمنية المتوقعة للحصول على نتائج
- عدد الباحثين العاملين في المشروع ومؤهلاتهم وخبراتهم العملية

إن الدراسة البيئية للمشروع يجب أن تتضمن في حدها الأدنى ما يلي:

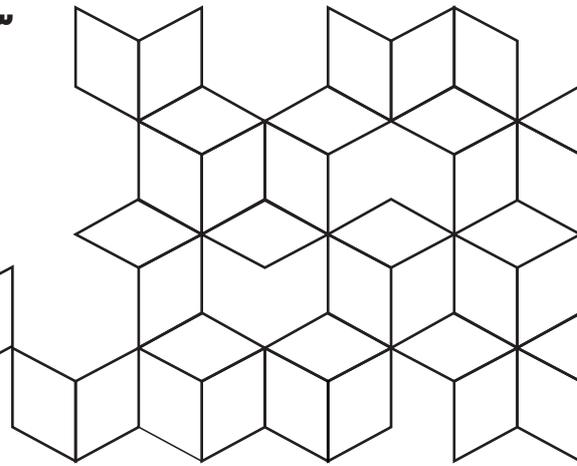
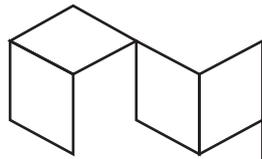
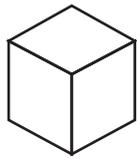
- ١- ملخص تنفيذي يعطي لمحة عامة عن المشروع ويوجز لآثار البيئية الرئيسية له وطرق معالجتها
- ٢- عرض للمنطقة المحيطة بالمشروع:
 - البيئة المادية.
 - البيئة الاقتصادية والاجتماعية.
- ٣- تحديد الأثر البيئي الذي يمكن أن ينتج عن إنشاء المشروع في مرحلة البناء:
 - تحديد النشاطات الخاصة بالمشروع في مرحلة البناء
 - تحديد أثر كل نشاط للمشروع في هذه المرحلة على البيئة
 - وضع خطة عمل إدارية-بيئية من أجل تخفيف الأثر السلبي للمشروع في مرحلة البناء.
- ٤- تحديد الأثر البيئي الذي يمكن أن ينتج عن إنشاء المشروع في مرحلة التشغيل:
 - تحديد النشاطات الخاصة بالمشروع في مرحلة التشغيل
 - تحديد أثر كل نشاط للمشروع في هذه المرحلة على البيئة
 - وضع خطة عمل إدارية-بيئية من أجل تخفيف الأثر السلبي للمشروع في مرحلة التشغيل
- ٥- تكلفة خطة العمل الإدارية (إختياري)
- ٦- الخلاصة والتوصيات

٤- مكونات التصميم التمهيدي

إن التصميم التمهيدي الأولي للمشروع يجب أن يتضمن في حده الأدنى ما يلي :

- ١- خريطة طبوغرافية تظهر مناسيب ارتفاع أرض العقار بالنسبة للطرق والعقارات المجاورة ومواقع الأشجار إن وجدت مع صور فوتوغرافية للموقع وجواره مع خريطة مساحة للعقار والعقارات المجاورة ضمن دائرة قطرها ٥٠٠ م.
- ٢- مخطط حجمي تمهيدي يبين مختلف المساحات التي يتألف منها المشروع من حيث تركيزها وعلاقتها ببعضها
- ٣- مخططات ومسطحات أقسام البناء ومقاطعها والواجهات الرئيسية للمشروع المنوي إنشائه بعد التوسعة مع بيان المواد المستعملة منها وذلك بمقياس مناسب
- ٤- مخططات ومسطحات أقسام البناء ومقاطعها والواجهات الرئيسية للمشروع القائم. كما هو
- ٥- خريطة تحديد الطرق وتنظيم الفسحات والحدائق المشتركة، وتنظيم حركة سير المشاة والسيارات مع مواقفها والممرات المؤدية إلى المرآب
- ٦- منظور خارجي للمشروع في شقيّه القديم والجديد

٣- لائحة للتأكد من استكمال مكونات دراسة الجدوى



ملاحظة: يجب أن تكون مكونات الدراسة مكتملة وأن يتم إرفاقها مع الطلب.

- ١- ملخص تنفيذي
- ٢- لمحة عامة عن المشروع
- الهيكلية الإدارية للمشروع وكيفية توزيع الموظفين
- ٣- دراسة تحليلية للسوق
- ٤- تحليل نقاط القوة والضعف للمشروع (SWOT Analysis)
- ٥- التحليل المالي للمشروع
- ٦- الآثار الاقتصادية والاجتماعية للمشروع
- ٧- الخلاصة والتوصيات
- ٨- معلومات إضافية فقط لمشاريع الأبحاث والتطوير

المكونات الخاصة بالتحليل والمؤشرات المالية

ملاحظة: يجب أن تكون مكونات الدراسة مكتملة وأن يتم إرفاقها مع الطلب.

- ١- الكلفة الثابتة للمشروع
- ٢- كلفة تشغيل المشروع والعوائد المتوقعة
- ٣- التحليل المالي:
 - أ- الهيكل التمويلي
 - ب- التدفق النقدي للمشروع والربح المتوقع
- ٤- تحليل المؤشرات المالية
 - أ- صافي القيمة الحالية للمشروع (NPV)
 - ب- معدل العائد الداخلي (IRR)
 - ج- فترة الإسترداد
- ٥- لائحة التكاليف التشغيلية المتوقعة (مفصلة)
- ٦- بيان التدفقات النقدية المتوقعة
- ٧- مصادر التمويل

كافة الجداول المشار إليها أعلاه يجب أن تكون على مدة عشرة سنوات



تاريخ الطلب _____

الاسم الكامل _____

الصفة _____

