



النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الأستثمارية

القسم الأول: البيانات العامة (المستثمر والمشروع)

معلومات المستثمر

اسم المستثمر:	
جنسية المستثمر:	
رقم التواصل:	
البريد الإلكتروني:	
ممثّل المشروع القانوني:	

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

هيكل الملكية والشركاء (الزامي عند تعدد المستثمرين)

رقم	اسم الشريك	الجنسية	نوع الشريك (فرد/شركة)	نسبة الملكية %	قيمة المساهمة	نوع المساهمة (نقدي/عيني)
1						
2						
3						
4						

بيانات المشروع الاستثماري

	اسم المشروع:
<input type="radio"/> شركة فردية <input type="radio"/> شركة تضامن <input type="radio"/> شركة محدودة المسؤولية (LLC) <input type="radio"/> شركة مساهمة <input type="radio"/> فرع لشركة أجنبية	الشكل القانوني:
	موقع المشروع المقترح: يرجى بيان المحافظة - المنطقة - العقار - المساحة
<input type="radio"/> قطاع الصناعة <input type="radio"/> قطاع الزراعة <input type="radio"/> قطاع الاتصالات والتقانة <input type="radio"/> قطاع البيئة <input type="radio"/> قطاع الخدمات <input type="radio"/> قطاع الكهرباء <input type="radio"/> قطاع النفط والثروة المعدنية <input type="radio"/> قطاع الإسكان والتطوير العقاري <input type="radio"/> قطاع السياحة <input type="radio"/> قطاع الصحة <input type="radio"/> قطاع النقل <input type="radio"/> قطاع التجارة <input type="radio"/> قطاع التعليم <input type="radio"/> قطاع الرياضة <input type="radio"/> قطاع الموانئ <input type="radio"/> قطاع الطيران <input type="radio"/> أخرى	قطاع المشروع:
<input type="radio"/> استثمار خاص <input type="radio"/> BOT (بناء - تشغيل - نقل ملكية) <input type="radio"/> BOOT (بناء - تملك - تشغيل - نقل ملكية) <input type="radio"/> BOO (بناء - تملك - تشغيل) <input type="radio"/> أخرى	نوع الاستثمار:
	حجم الاستثمار الكلي:
<input type="radio"/> دولار أميركي \$	العملة المستخدمة في الدراسة:
<input type="radio"/> تمويل ذاتي <input type="radio"/> تمويل بالاقتراض	مصدر التمويل المقترح:
	العمر الافتراضي للمشروع:
	مدة تنفيذ (تأسيس) المشروع:
	تاريخ تقديم الدراسة:

القسم الثاني: الملخص التنفيذي للمشروع الاستثماري (Executive Summary)

ملخص لا يتجاوز صفحتين يشمل:

- نبذة عن المشروع وأهدافه.
- حجم الاستثمار الكلي وتوزيعه (أصول ثابتة/رأس مال عامل).
- المنتج/الخدمة الأساسية والسوق المستهدف.
- فرص العمل المتوقعة: مباشرة/غير مباشرة.
- الأثر التنموي: إحلال المستوردات، التصدير، القيمة المضافة، التكنولوجيا.
- المؤشرات المالية الرئيسية: NPV, IRR, Payback, Break-even.

القسم الثالث: وصف المشروع وفكرته الاستثمارية

1. شرح كامل عن المشروع

2. أهداف المشروع

3. المنتجات / الخدمات المقدمة

4. الميزة التنافسية



القسم الرابع: الدراسة السوقية

في حال تعدد توافر بيانات سوقية دقيقة أو حديثة من مصادر رسمية أو موثوقة، يُسمح بالاعتماد على بيانات تقديرية يتم إعدادها من قبل خبراء، على أن يتم توضيح منهجية التقدير والافتراضات المعتمدة ومصادرها ضمن الدراسة السوقية.

1. تحليل السوق

- وصف السوق المستهدف (محلي / إقليمي / تصديري)
- حجم الطلب الحالي والمتوقع
- الفجوة السوقية
- تحليل العرض والمنافسين
- الحصة السوقية المتوقعة
- 2. دراسة العملاء المستهدفين
 - الفئة المستهدفة

النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية
مقدم إلى: هيئة الاستثمار السورية
بغرض الحصول على إجازة استثمار

• الخصائص الديموغرافية

• السلوك الشرائي

3. الخطة التسويقية

• سياسة التسعير

• سياسة الترويج

• قنوات التوزيع

• خطة المبيعات

القسم الخامس: الدراسة الفنية والتشغيلية

1. الموقع والمساحة

• مبررات اختيار الموقع

• المساحة المطلوبة

2. العملية الإنتاجية / التشغيلية

• وصف تفصيلي لمراحل التشغيل

• مخطط سير العمليات

3. الطاقة الإنتاجية

• الطاقة القصوى

• الطاقة الفعلية

• خطة التوسع

4. الآلات والمعدات

البيان	العدد	بلد المنشأ	القيمة	العمر الإنتاجي

النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية
مقدم إلى: هيئة الاستثمار السورية
بغرض الحصول على إجازة استثمار

5. المواد الأولية

المادة | المصدر | الاستهلاك السنوي | التكلفة

6. متطلبات البنية التحتية

- كهرباء
- مياه
- وقود
- اتصالات

7. خطة تنفيذ المشروع

مخطط زمني تفصيلي للمشروع يوضح: المرحلة - المدة - تاريخ البدء - تاريخ الانتهاء.



القسم السادس: الدراسة الإدارية والتنظيمية

1. الهيكل التنظيمي

يرجى إرفاق مخطط / هيكل تنظيمي مقترح لإدارة المشروع.

2. الكوادر البشرية

يرجى بيان المناصب الوظيفية اللازمة للمشروع والعدد والرواتب الشهرية المتوقعة موزعة على سنوات الدراسة.

النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية
مقدم إلى: هيئة الاستثمار السورية
بغرض الحصول على إجازة استثمار

القسم السابع: الدراسة القانونية

- الشكل القانوني المقترح للمشروع
- التراخيص المطلوبة
- الموافقات اللازمة
- المتطلبات البيئية (إن وجدت)
- مدى توافق المشروع مع القوانين النافذة

القسم الثامن: الدراسة المالية - Financial Study

في حال كان المشروع شراكة مع الدولة، يجب أن تغطي الدراسة المالية كامل عمر المشروع أو مدة الامتياز التعاقدية. أما في حال كان المشروع استثماراً خاصاً، فيجب أن تغطي الدراسة المالية حداً أدنى إلزامياً قدره سبع (7) سنوات تشغيلية بعد انتهاء فترة التأسيس، مع إمكانية إعداد الدراسة لفترة أطول وفقاً لطبيعة المشروع ونوع الاستثمار.

1. التكاليف الرأسمالية / تكاليف التأسيس - Capital Expenditure (CAPEX)

تشير التكاليف الرأسمالية إلى النفقات التي يتم تحملها خلال فترة التأسيس بهدف إنشاء المشروع وتجهيزه ليصبح جاهزاً للتشغيل. وهي نفقات غير متكررة تُصرف مرة واحدة، وتُعد استثماراً طويلاً الأجل في أصول المشروع. ملاحظة: البنود التالية إرشادية ويمكن تعديلها وفق طبيعة المشروع.

البند	فترة التأسيس	العام الأول	العام الثاني	العام الثالث	العام الرابع	العام الخامس	العام السادس	العام السابع
الأرض / الآجار								
البناء								
الإكساء والتجهيز								
الألات والمعدات								
الأنظمة التقنية والطاقة								
الدراسات والتأسيس								
أخرى								
الإجمالي								

2. التكاليف التشغيلية - Operating Expenditure (OPEX)

تشمل التكاليف التشغيلية جميع النفقات المتكررة اللازمة لتشغيل المشروع والحفاظ على استمراريته خلال فترة التشغيل.
ملاحظة: البنود التالية إرشادية ويمكن تعديلها وفق طبيعة المشروع.

البند	فترة التأسيس	العام الأول	العام الثاني	العام الثالث	العام الرابع	العام الخامس	العام السادس	العام السابع
الأجار								
المواد الأولية								
الرواتب والأجور								
طاقة								
صيانة								
تسويق								
تشغيلية أخرى								
الإجمالي								



3. إجمالي التمويل المطلوب للمشروع

يمثل إجمالي التمويل المطلوب مجموع:

- التكاليف الرأسمالية (CAPEX)
- رأس المال التشغيلي اللازم لفترة التأسيس وبداية التشغيل

4. بدل الاستثمار

(يُستكمل في حال كان المشروع منفذاً بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص)

- بيان قيمة بدل الاستثمار الذي سيتم دفعه للجهة العامة طوال مدة الشراكة
- تحديد الصيغة المعتمدة لاحتساب بدل الاستثمار، على سبيل المثال مبلغ مقطوع أم نسبة من الإيرادات مع حد أدنى
- تحديد مدة الالتزام بالدفع (طوال مدة الامتياز / فترة محددة من عمر المشروع).

5. الافتراضات المالية

يرجى توضيح الافتراضات الرئيسية المعتمدة في إعداد الدراسة المالية، وتشمل:

- معدلات النمو السنوية للإيرادات
- معدلات الزيادة في التكاليف التشغيلية
- معدلات الإشغال / التشغيل المتوقعة
- سياسة التسعير
- معدل الخصم المستخدم في الدراسة
- معدلات التضخم المفترضة
- سعر الصرف

6. الإيرادات السنوية المتوقعة

بيان الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع، مع توضيح:

- مصادر الإيرادات
- أسعار البيع
- حجم المبيعات أو الخدمات المقدمة

7. قائمة الدخل التقديرية

يرجى إعداد قائمة دخل تقديرية تغطي مدة الدراسة المالية، وتوضح على الأقل:

- الإيرادات
- التكاليف التشغيلية
- مجمل الربح
- الإهلاك
- الربح قبل الضريبة
- صافي الربح

النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية
مقدم إلى: هيئة الاستثمار السورية
بغرض الحصول على إجازة استثمار

8. التدفقات النقدية (Cash Flow)

العام السابع	العام السادس	العام الخامس	العام الرابع	العام الثالث	العام الثاني	العام الأول	فترة التأسيس	
-	-	-	-	-	-	-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية Cash Flows from Investing Activities
-	-	-	-	-	-	-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية Cash Flows⁴ from Operating Activities
-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي التدفقات النقدية الصادرة Total Cash Outflows
-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي التدفقات النقدية الواردة Total Cash Inflows
-	-	-	-	-	-	-	-	التدفق النقدي الحر Free Cash Flow (FCF)
-	-	-	-	-	-	-	-	التدفق النقدي الحر المخصوم Discounted Free Cash Flow (DFCF)

9. مؤشرات التقييم المالي الإلزامية

المؤشر	القيمة / النسبة
إجمالي التدفق النقدي الصادر <i>Total Cash Outflows</i>	
إجمالي التدفق النقدي الوارد <i>Total Cash Inflows</i>	
إجمالي التدفق النقدي الحر <i>Total Free Cash Flow (FCF)</i>	
صافي القيمة الحالية <i>Net Present Value (NPV)</i>	
فترة الاسترداد <i>Payback Period</i>	
معدل العائد على الاستثمار <i>Return on Investment (ROI)</i>	
معدل العائد الداخلي <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	
العائد على حقوق الملكية <i>Return on Equity (ROE)</i>	
مؤشر الربحية (قيمة / نسبة) <i>Profit Amount & Profit Margin</i>	

10. متطلبات التمويل وجدول السداد (إن وجد)

الغرض: بيان هيكل التمويل المقترح للمشروع، ومدى قدرته على خدمة الدين والوفاء بالالتزامات المالية دون التأثير على استدامته التشغيلية.

1.10 هيكل التمويل المقترح

يرجى توضيح مصادر تمويل المشروع ونسبتها من إجمالي الاستثمار، وفق الجدول التالي:

العملة	النسبة %	القيمة	مصدر التمويل
			تمويل ذاتي
			تمويل مصرفي
			شركاء / تمويل خارجي
			مصادر أخرى
	100%		الإجمالي

ملاحظة: يجب أن يتطابق إجمالي التمويل مع إجمالي الاستثمار الوارد في الدراسة المالية.

SIA
الاستثمار
Syrian Investment Authority

2.10 تفاصيل القروض أو التمويل الخارجي (إن وجد)

- في حال وجود تمويل مصرفي أو خارجي، يرجى توضيح ما يلي:
- الجهة الممولة:
- قيمة القرض:
- مدة القرض (بالسنوات):
- فترة السماح:
- معدل الفائدة:
- طريقة السداد (أقساط متساوية / متناقصة):
- الضمانات المقدمة (إن وجدت):

3.10 جدول سداد القرض

- يرجى إرفاق جدول سداد يوضح الأقساط السنوية أو الدورية، وفق النموذج التالي:

السنة	رصيد القرض	القسط	الفائدة	أصل الدين	الرصيد المتبقي

4.10 تكلفة رأس المال

- متوسط تكلفة رأس المال المرجحة (WACC)
- منهجية الاحتساب



5.10 ملاحظات إضافية (إن وجدت)

- أي شروط تمويل خاصة
- خطط بديلة في حال تعذر التمويل

القسم التاسع: التحليل الاقتصادي والاجتماعي

- خلق فرص العمل: مباشرة/غير مباشرة/نوعية الوظائف/تمكين الشباب والنساء.
- إحلال المستوردات وزيادة الصادرات.
- القيمة المضافة المحلية.
- نقل وتوطين التكنولوجيا وبناء القدرات.
- التوافق مع أولويات الخطط الوطنية والقطاعية.
- المسؤولية المجتمعية

النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية
مقدم إلى: هيئة الاستثمار السورية
بغرض الحصول على إجازة استثمار

القسم العاشر: تحليل المخاطر والحساسية

1. المخاطر المحتملة

- تمويلية
- سوقية
- تشغيلية
- تنظيمية

2. تحليل الحساسية

القسم الحادي عشر: تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات للمشروع (SWOT Analysis)
(غير إلزامي)



القسم الثاني عشر: الوثائق والمرفقات (غير إلزامية)

- مخططات هندسية
- عروض أسعار
- دراسة بيئية
- موافقات قطاعية
- سجل تجاري
- هوية المستثمر
- دراسة جدوى من قبل محاسب قانوني معتمد

النموذج الموحد لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية
مقدم إلى: هيئة الاستثمار السورية
بغرض الحصول على إجازة استثمار

القسم الثالث عشر: الاستنتاج والتوصيات

- مدى الجدوى الاقتصادية
- قابلية التنفيذ
- التوصية النهائية

إقرار وتعهد المستثمر

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

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

SIA هيئة
الاستثمار
السورية
Syrian Investment Authority

تُعد الأقسام التالية إضافات نوعية تعزز جودة دراسة الجدوى وقيمتها التحليلية، إلا أن إدراجها غير إلزامي، ولا يؤثر عدم تضمينها على استكمال النموذج أو اعتماد الدراسة.

الأثر البيئي والاستدامة

- استهلاك الطاقة
- إدارة النفايات
- الطاقة المتجددة
- الامتثال البيئي

محور الحوكمة وإدارة المشروع

- نموذج الحوكمة
- آليات اتخاذ القرار
- نظم الرقابة الداخلية
- الشفافية والإفصاح



خطة إدارة الجودة والمخاطر التشغيلية

- نظام الجودة
- إجراءات السلامة
- إدارة الطوارئ