

## الدليل الإرشادي لإعداد دراسات الجدوى الاستثمارية هيئة الاستثمار السورية نسخة رسمية إرشادية للمستثمرين

### مقدمة

يهدف هذا الدليل الإرشادي إلى مساعدة المستثمرين في إعداد دراسات جدوى اقتصادية متكاملة واحترافية وفق أفضل المعايير المهنية المعتمدة، وبما ينسجم مع متطلبات هيئة الاستثمار السورية لمنح إجازات الاستثمار.

يساعد هذا الدليل على:

- توحيد منهجية إعداد دراسات الجدوى.
- رفع جودة الدراسات المقدمة.
- تقليل النواقص والأخطاء.
- تسريع إجراءات التقييم واتخاذ القرار.



### المبادئ العامة لإعداد دراسة الجدوى

1. يجب أن تستند جميع البيانات إلى مصادر واقعية، موثوقة وقابلة للتحقق.
2. يجب توضيح الفرضيات المستخدمة في التقديرات المالية والتشغيلية.
3. يجب اعتماد منهجية تحليلية واضحة ومنطقية.
4. يتحمل المستثمر كامل المسؤولية عن صحة المعلومات المقدمة.
5. أي دراسة غير مكتملة أو تحتوي على بيانات غير دقيقة تُعاد لاستكمالها دون دخولها مرحلة التقييم.

## الهيكل المعتمد لدراسة الجدوى

تتكون دراسة الجدوى المعتمدة من الأقسام التالية:

1. البيانات العامة للمشروع والمستثمر
2. الملخص التنفيذي
3. وصف المشروع والفكرة الاستثمارية
4. الدراسة السوقية
5. الدراسة الفنية والتشغيلية
6. الدراسة الإدارية والتنظيمية
7. الدراسة القانونية
8. الدراسة المالية
9. التحليل الاقتصادي والاجتماعي
10. تحليل المخاطر والحساسية
11. تحليل نقاط القوة والضعف
12. الوثائق والمرافقات
13. الاستنتاج والتوصيات



## ضوابط قبول دراسة الجدوى

- الهيئة غير ملزمة بتقييم الدراسات غير المكتملة.
- أي دراسة لا تحتوي على التحليل المالي الكامل تُرفض شكلاً.
- أي دراسة تحتوي على تقديرات غير منطقية لا يتم قبولها.
- تتحمل الجهة المقدمة مسؤولية صحة البيانات.

## إرشادات تفصيلية لتعبئة كل قسم

### القسم الأول: البيانات العامة (المستثمر والمشروع)

#### الغرض من القسم

يهدف هذا القسم إلى التعريف بالمستثمر والمشروع الاستثماري، وتحديد الإطار العام الذي تُبنى عليه جميع أقسام الدراسة اللاحقة.

#### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- بيانات المستثمر
- بيانات المشروع الأساسية.
- الممثل القانوني للمشروع (إن وجد).
- هيكل الملكية والشركاء عند تعدد المستثمرين، مع توضيح نسب الملكية وقيمة ونوع المساهمة
- حجم الاستثمار الكلي، العملة المستخدمة، مصدر التمويل، مدة التنفيذ، العمر الافتراضي للمشروع.

### القسم الثاني: الملخص التنفيذي للمشروع الاستثماري (Executive Summary)

#### الغرض من القسم

تقديم عرض موجز ومتكامل عن المشروع ونتائجه الرئيسية، بما يمكّن متخذ القرار من تكوين صورة عامة وسريعة عن الدراسة.

#### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- نبذة مختصرة عن فكرة المشروع وأهدافه.
  - حجم الاستثمار الكلي وتوزيعه العام (تكاليف تأسيس / رأس مال عامل).
  - المنتج أو الخدمة الأساسية والسوق المستهدف.
  - فرص العمل المتوقعة.
  - الأثر التنموي الرئيسي.
  - المؤشرات المالية الأساسية
- (التدفق النقدي الحر – فترة الاسترداد -معدل العائد على الاستثمار – معدل العائد الداخلي)

#### ملاحظات إرشادية

- لا يجب أن يتجاوز الملخص صفحتين.
- لا يُشترط إدراج جداول تفصيلية أو شرح منهجيات التحليل.
- يجب أن تكون الأرقام الواردة متطابقة مع نتائج الدراسة المالية.

### القسم الثالث: وصف المشروع وفكرته الاستثمارية

#### الغرض من القسم

شرح فكرة المشروع ومنطقه الاستثماري، وتوضيح طبيعة النشاط الذي سيتم تنفيذه.

#### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- شرح واضح لطبيعة المشروع ونطاقه.
- تحديد أهداف المشروع الرئيسية.
- وصف المنتجات أو الخدمات المقدمة.
- بيان الميزة التنافسية للمشروع.

#### ملاحظات إرشادية

- لا يُطلب تكرار تفاصيل الدراسة الفنية أو السوقية.
- يمكن الاكتفاء بوصف عام للمنتجات أو الخدمات دون الدخول في مواصفات تقنية دقيقة.



### القسم الرابع: الدراسة السوقية

#### الغرض من القسم

تبرير وجود طلب فعلي على المشروع وقدرته على النفاذ إلى السوق.

#### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- تحديد السوق المستهدف (محلي / إقليمي / تصديري).
- تقدير حجم الطلب الحالي والمتوقع.
- عرض مبسّط للفجوة السوقية والمنافسين الرئيسيين.
- تقدير الحصة السوقية المتوقعة.
- عرض الخطوط العريضة للخطة التسويقية (التسعير، الترويج، التوزيع).

#### ملاحظات إرشادية

- لا يُشترط الالتزام بجميع التحليلات السوقية التفصيلية أو النماذج المعقدة.
- يمكن الاكتفاء بالمؤشرات الأساسية التي تبرّر وجود الطلب.
- يُسمح باستخدام بيانات تقديرية عند تعذر توفر بيانات رسمية، على أن يتم توضيح الافتراضات المعتمدة.

## القسم الخامس: الدراسة الفنية والتشغيلية

### الغرض من القسم

شرح وبيان تنفيذ المشروع من الناحية الفنية والتشغيلية.

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- موقع المشروع والمساحة المطلوبة.
- وصف مراحل العملية الإنتاجية أو التشغيلية.
- تحديد الطاقة الإنتاجية القصوى والفعالية.
- قائمة الآلات والمعدات الأساسية.
- المواد الأولية ومصادرهما.
- متطلبات البنية التحتية.
- خطة تنفيذ زمنية واضحة للمشروع.

### ملاحظات إرشادية

- يمكن تقديم مخطط سير عمليات مبسط.
- لا يُشترط إرفاق تصاميم هندسية تفصيلية في هذه المرحلة.
- يجب أن تتوافق الطاقة الإنتاجية مع نتائج الدراسة السوقية.

## القسم السادس: الدراسة الإدارية والتنظيمية

### الغرض من القسم

توضيح الإطار الإداري والتنظيمي اللازم لإدارة وتشغيل المشروع.

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- هيكل تنظيمي مبسط يوضح الإدارات أو الوحدات الرئيسية.
- تحديد الوظائف الأساسية وعدد العاملين.
- الرواتب التقديرية موزعة على سنوات الدراسة.

### ملاحظات إرشادية

- لا يُشترط وصف تفصيلي للمهام الوظيفية.
- يجب أن تنعكس الرواتب ضمن التكاليف التشغيلية في الدراسة المالية.

## القسم السابع: الدراسة القانونية

### الغرض من القسم

التحقق من توافق المشروع مع الإطار القانوني والتنظيمي النافذ، وبيان الشكل القانوني المقترح للمشروع.

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- الشكل القانوني المقترح للمشروع.
- التراخيص والموافقات المطلوبة.
- بيان توافق المشروع مع القوانين والأنظمة النافذة.

### ملاحظات إرشادية

- المتطلبات البيئية في حال المشروع صناعي
- لا يُطلب نسخ أو إرفاق نصوص القوانين.
- لا يُشترط إرفاق الموافقات في هذه المرحلة إلا عند الطلب.



## القسم الثامن: الدراسة المالية

### الغرض من القسم

تقييم الجدوى الاقتصادية والاستدامة المالية للمشروع.

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- التكاليف الرأسمالية (CAPEX) مفصلة حسب البنود.
- التكاليف التشغيلية (OPEX) مفصلة وموزعة زمنياً.
- إجمالي التمويل المطلوب للمشروع.
- الافتراضات المالية الرئيسية.
- الإيرادات السنوية المتوقعة.
- قائمة الدخل التقديرية.
- التدفقات النقدية.
- جميع مؤشرات التقييم المالي المطلوبة.
- متطلبات التمويل وجدول السداد (إن وجد).

- توضيح بدلات الاستثمار للدولة ( في حال كانت عقد الاستثمار شراكة بين القطاع العام والخاص).
- 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.

#### ملاحظات إرشادية

- جميع الجداول والتحليلات المالية المطلوبة إلزامية ولا يمكن الاستغناء عن أي منها.
- أي رقم مالي يجب أن يكون مدعوماً بافتراض واضح ومبرر.

#### القسم التاسع: التحليل الاقتصادي والاجتماعي

##### الغرض من القسم

تقييم الأثر التنموي للمشروع على الاقتصاد والمجتمع.

##### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- فرص العمل المتوقعة.
- القيمة المضافة المحلية.

##### ملاحظات إرشادية

- إحلال المستوردات أو دعم الصادرات.
- التوافق مع الأولويات والخطط الوطنية.
- لا يُشترط استخدام نماذج حسابية معقدة.
- يمكن الاكتفاء بتقديرات نوعية مدعومة بالمنطق.

## القسم العاشر: تحليل المخاطر والحساسية

### الغرض من القسم

تقييم قدرة المشروع على مواجهة المخاطر والتغيرات المحتملة.

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- تحديد المخاطر الرئيسية (تمويلية، سوقية، تشغيلية، تنظيمية).
- تحليل حساسية لثلاثة متغيرات رئيسية على الأقل (مثل السعر، التكاليف، حجم المبيعات أو نسبة التشغيل).

### ملاحظات إرشادية

- لا يُقبل سرد المخاطر بشكل عام دون تحليل أثرها.
- يجب أن يكون تحليل الحساسية رقمياً وليس شكلياً.

## القسم الحادي عشر: تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (SWOT Analysis)

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- عرض موجز لعناصر القوة، والضعف والفرص والتهديدات.

### ملاحظات إرشادية

- هذا القسم غير إلزامي، وإدراجه يعزز جودة الدراسة.

## القسم الثاني عشر: الوثائق والمرفقات

### الغرض من القسم

دعم الدراسة بالمستندات المتوفرة لدى المستثمر.

### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- دراسة الجدوى الاقتصادية مخنومة من قبل محاسب قانوني معتمد.
- القوائم المالية المعتمدة للمشروع أو الشركاء من أجل اثبات الملاءة المالية.

### القسم الثالث عشر: الاستنتاج والتوصيات

#### الغرض من القسم

تلخيص نتائج الدراسة ودعم القرار الاستثماري.

#### الحد الأدنى المقبول من المعلومات

- خلاصة واضحة حول الجدوى الاقتصادية للمشروع.
- مدى قابلية التنفيذ.
- التوصية النهائية.