



开罗投资与发展  
Cairo for Investment and Development

# 鲁比基皮革城

模型 (A) 工厂



(注册号码 / 非流通版本)

型号 (A) 面积 1000平方米 - 2000平方米

这本小册子的价格是 2500埃及镑/ (75) 外国投资者的美元。

(加征增值税)

小册子的序列号( )

申请及所需文件的提交日期( )





## 介绍

鲁比基皮革城是最重要的工业城市之一，专门从事与皮革鞣制、皮革工业以及为其提供供给和补充的工业相关的一切业务

该城市也是最重要的工业城市之一，具有多样化的经济、工业、环境和社会层面，因为其设计和规划考虑到了综合工业、现代通信服务、市场营销、现代技术培训以及举办国际和本地产品和设备展览所需的不同空间和设施

该城市被视为中东地区最重要的工业城市之一，按照国际最高标准进行规划。

这座城市因其独特的地理位置而闻名，连接着一条道路网络（开罗-伊斯梅利亚-开罗-苏伊士-行政首都-区域环路），将其与红海和白海的港口（苏赫纳、阿达比亚、苏伊士、塞得港、达米埃塔和亚历山大）相连。

此外，铁路网络和电动火车有助于加快和简化原材料和最终产品的运输、出口和进口过程。

## 项目目标

罗比基皮革城被认为是埃及最重要的工业城市之一，专门从事皮革鞣制和皮革制品生产。该项目旨在提供发展解决方案，以支持和发展皮革行业，并有助于鼓励本地和外国对支持和补充行业的投资。

# 非流通版本

## 工业城市的优势

- 完全配备的工业单元
- 皮革城提供的服务包括（行政大楼 - 银行 - 销售网点 - 展览 - 清真寺 - 餐厅和自助餐厅）
- 城市与住宅区距离
- 该城市的特点是由于靠近各种购物场所，制造产品的处理非常方便。
- 环境兼容性。

## 目标工业部门

- 皮革行业由生产皮革工业最终产品及其补充活动的工厂组成。



# 工业单位模型规格 非流通版本



## • 工业单位的通用规格

区块号	提供的单位数	面积模型	尺寸	活动
A-2	20	2000平方米 (1000平方米地面+1000平方米上部)	25*40米	皮革及辅助工业的最终产品
C-1	6	1000平方米 (500平方米地面+500平方米上部)	20*25米	皮革及辅助工业的最终产品

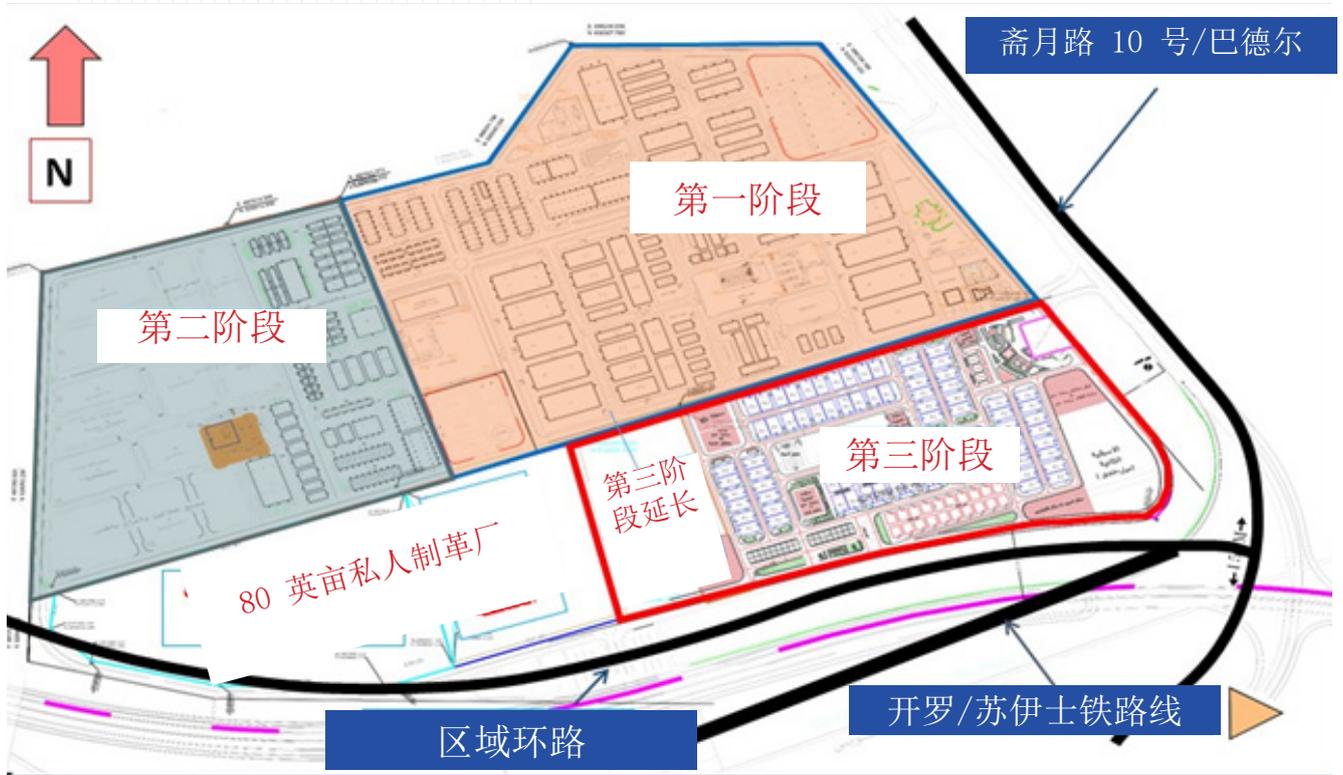
- 单位的高度为 10米，面积根据上面显示的表格。
- 该城市配备了灭火网络、通信网络和摄像头。
- 3 英寸供水口。
- 8 英寸直径的下水道出口。
- 高度为 3.5 至 4 米的单元墙是清水砌块，顶部带有夹层板。
- 内部楼梯 3\*5米+电梯芯 2\*2.5米。

非流通版本

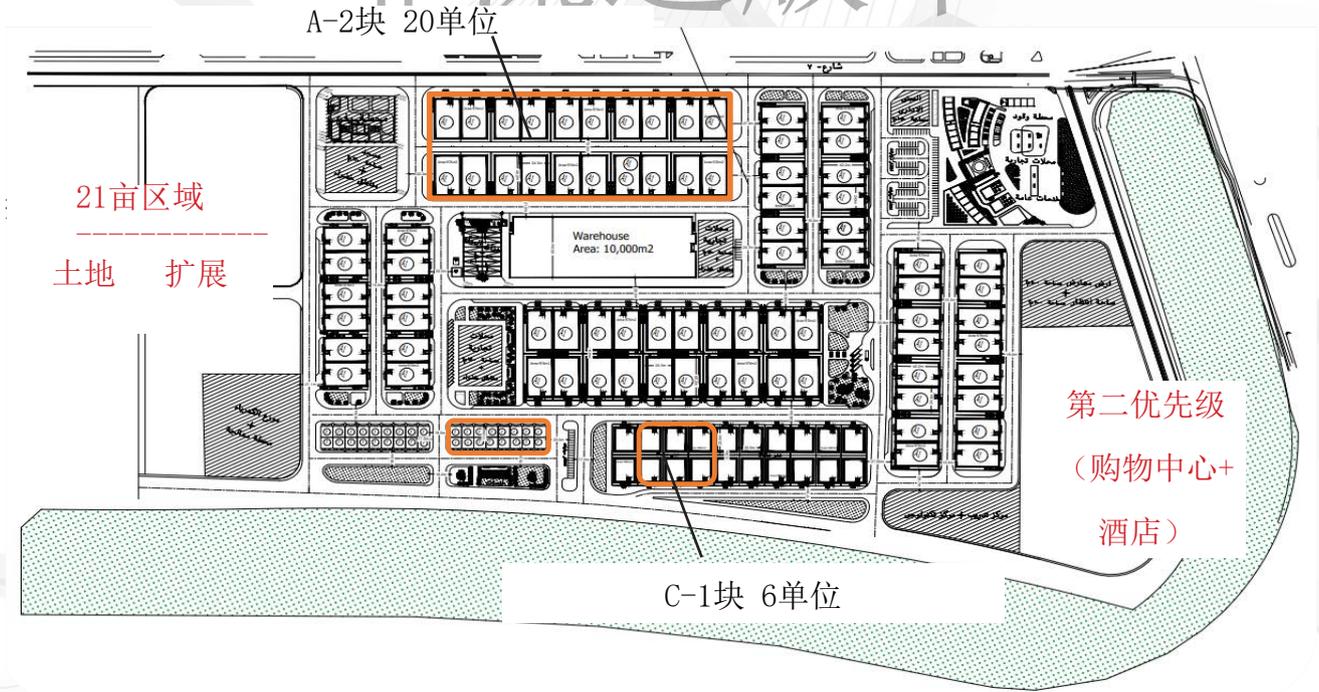
住房是根据开罗投资、城市和工业发展公司的战略进行的



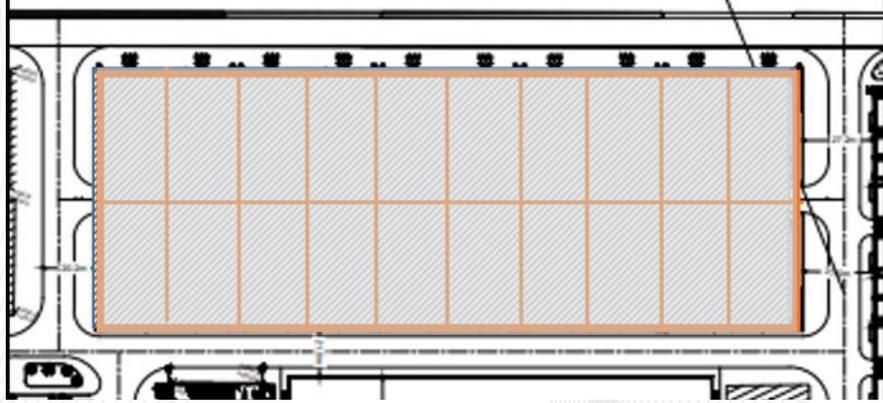
项目大致位置：



非流通版本



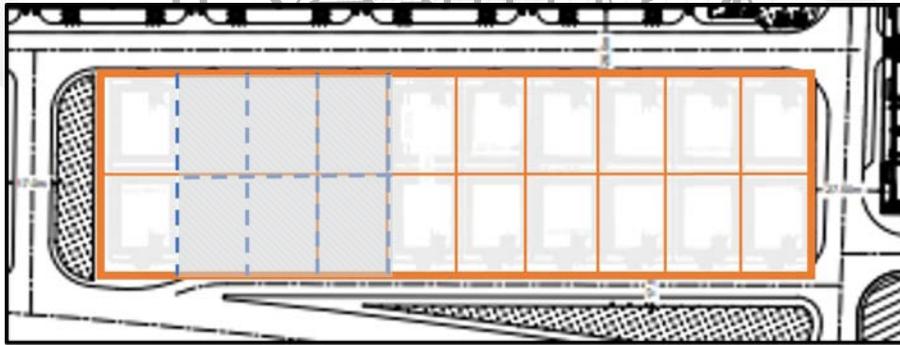
第三期占地 (111) 英亩/ (466.2) 万平方米



A-2 块 20单位

单位面积 2000平方米

## 北边通断水



C-1 块 6单位

单位面积 1000平方米



皮革及配套产业成品工厂图片：



非流通版本





皮革工业成品工厂及配套工业内部图片：



非流通版本





## 一般条件

1. 分配申请必须由在发行时登记在商业登记册中的公司和个体机构提交。如果申请由外国投资者提交，则在分配获得批准的情况下，该投资者必须根据埃及法律成立公司。
2. 投资者可亲自或通过代理人或授权代表按照小册子规定的所需文件提交分配申请。代理人的签名应被视为委托人对小册子中详细规定的内容的认可，如同其亲自签署一样，代理人有义务将小册子中的条款和条件告知委托人。
3. 投资者必须在发行期间（针对一个单位或多个单位）提交一份申请（针对一种模式）。
4. 投资者可以两种不同的形式提出两种不同的申请。如果发生违反此规定的情况，发现已以相同名称提交了不止一份申请，投资者必须撤回多余的申请。
5. 定制申请表上注明的通信地址为其法定住所，开罗公司向该地址发送的所有通信和通知均视为有效并产生法律效力，其有义务在定制申请表上注明的地址发生任何修改或变更之日起十五日内立即通知公司。在任何情况下，不得要求退回任何通信、通知或警告，这些信件、通知或警告对其具有法律效力并产生所有法律效力。
6. 遵守与工业项目的建立和运营有关的所有法律、法规、决定、规则和要求的规定，以及开罗投资、城市和工业发展公司董事会批准的管理埃尔鲁比基皮革城的规章制度及其任何修订。
7. 若投资者在分配决定发布后退出，或投资者在通知之日起三十天内未收到该单位，则仅扣除总预订保证金的10%。
8. 获得该单位分配的人有义务向相关部门支付该单位每月的消耗费用，包括水费、排污费、电费等。
9. 在任何情况下，不得对单位高度进行任何内部或外部修改或改变，除非获得开罗投资、城市和工业发展公司的书面批准。如果违反此规定，分配该单位的人有义务自费将单位恢复到原状。
10. 单位分配人（视情况而定）不得在所分配单位范围外从事工业活动，无论是在道路、人行道、单位范围外还是其他地方。如果因此对相邻单位、道路或人行道造成损害，单位分配人必须自行承担费用，将其恢复原状。
11. 如果希望增加设施（电力）的容量，投资者有义务与有关当局和开罗投资、城市和工业发展公司协调，自费进行安排。
12. 在定制和接收单元的情况下，投资者须遵守合同单位内防火安全的特殊要求，并按照相关法律和法规提供和准备所需的设备。如果因投资者未能履行这些要求而造成单位或邻近单位的损害或毁灭，投资者必须自费将事物恢复原状，并且不影响公司要求赔偿损失的权利。如果由于这种失职造成伤害、死亡、损坏或他人财产的损失，投资者将单独承担相应的民事责任，而公司对此不承担任何责任。



13. 遵守与活动性质相关的环境要求，并确保安全处置固体、液体和危险废物。
14. 如果投资者希望引入新合伙人、修改合伙人股份、变更持股人或股东结构，除将其股份转让给一般继承人的情况外，必须取得开罗投资和城市工业发展公司的批准，并支付其批准的标准费用。
15. 自分配批准之日起，被分配单位的人不得以任何方式处置该单位，无论其性质、法人实体或所属的法律制度如何，除非获得开罗投资、城市和工业发展公司的书面批准。
16. 投资者承诺执行开罗投资、城市和工业发展公司发布的所有法规和任何相关决定，包括开罗投资、城市和工业发展公司董事会批准的金额和费用。
17. 提交小册子及其所附文件并不赋予其所有者任何法律地位，除非他的申请处于研究阶段。
18. 单位用途不得改变，不得遵守其指定工业用途。除非获得开罗投资、城市和工业发展公司的书面批准，否则不得改变工业活动。
19. 所有附带文件必须仅以阿拉伯语或英语提交。

#### 预订请求应付金额：

- 支付 2500 埃及镑（仅限 两千五百埃及镑）(75 美元) “不可退还”，作为条件手册的费用（需加上增值税）。
- 支付 10%（所要求单位价格的百分比）以确保认真预订。
- 应付金额应按照本手册条款第九条的规定，通过创意支付到开罗投资、城市和工业发展公司的账户中。

#### 公证

我特此承认

以我的身份

我已阅读上述所有一般要求，并签字视为承诺遵守其中规定的所有内容。如违反这些要求，公司有权采取一切措施。

报关员：

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 所需文件

1. 小册子的付款收据（不可退还）。
2. 严重预订的付款收据
3. 条款和条件手册应由申请人在所有页面上签字，并附在相关方提交的预订申请中。
4. 个人独资企业投资者（业主）或公司法定代表人的身份证或护照复印件。
5. 根据分配申请的工业单位中拟设立项目的技术和经济可行性研究，如本手册所附的研究表所述。
6. 有效且最新的商业登记摘录，自签发之日起六个月内签发，用于分配目的。
7. 公司合同及其修改文件或公司公报的复印件）。
8. 委托他人代为申请的，须提交近期有效的特别委托书，备查委托书原件+复印件，并附委托人身份证复印件和受托人身份证复印件或经过公证的银行委托书。。
9. 在分配的情况下 银行认证的上一年度银行对账单，以提交申请的公司名义或公司合同中提到的出资合伙人的名义开具，该对账单占经济研究表中所述总投资成本的 15%，如果提交埃及境外的外国银行的对账单，则需经埃及领事馆和外交部认证。
10. 在分配的情况下 提交埃及信用局或提交申请的公司银行的 i-score。
11. 银行出具的正式证明，注明账户号码，以便在未分配时退还定金。

开罗投资、城市和工业发展公司有权排除不符合任何分配条件或不符合宣传册中所含文件的申请。

### 公证

我特此承认 以我的身份  
在开罗投资与城市工业发展公司要求时，提交上述所有文件的原件供其查阅。如果任何原件与申请预订时附上的副本不符，则分配将自动视为无效，开罗投资与城市工业发展公司有权排除未满足上述任何文件的申请，以及在上述文件中记录的任何数据不正确的情况。

报关员：

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



开罗投资与发展  
Cairo for Investment and Development

# 宣传册项目 非流通版本



## 第一项：工业单位分配申请表

### 项目数据

所需的单位型号 1000 平米模型  所需单位数：.....  
 2000 平米模型  所需单位数：.....  
 工业活动：.....  
 产品：.....  
 所需定制类型： 所有权（自筹资金）  所有权（银行融资）   
 付款方式： 货币  分期付款   
 付款货币： 埃及镑  美元  欧元

### 申请人资料

法人实体：  
 商号：  
 品牌：  
 商业登记号码（如果有）： 发布日期： 办公室：  
 税卡（如果有）：  
 经营许可证详细信息（如果有）：  
 工业登记册（如果有）：

### 联系信息

申请人姓名： 居民身份证号码/护照：  
 以他的身份：  
 电话： 手机： 传真：  
 详细邮寄地址：  
 邮政信箱号码：  
 电子邮件：

非流通版本

**（开罗投资与城市工业发展公司对寄送至申请中所述通讯地址的任何信件的回退不承担责任，所有寄往该地址的广告和通信均有效、正确，并具有法律效力。）**

### 公证

我特此承认 以我的身份  
 我已阅读上述信息，签署此文件即表示我承诺遵守其中的所有内容，并且所提供的信息是正确的。如果上述信息被证明不正确，则所申请的分配将自动作废，开罗投资与城市工业发展公司对此不承担任何责任

报关员：

申请分配人姓名： 主管员工：

签名： 在我面前签名：



## 第二项：项目便利设施

- 根据开罗投资、城市和工业发展公司与各银行（埃及国家银行 - 埃及银行 - 卡塔尔国家银行 - 出口发展银行）签署的协议，该项目可以获得银行融资

## 第三项：评估条款

- 若出现过度拥挤的情况，将按照项目获得的总百分比进行比较
1. 外国直接投资（25%）。
  2. 弥补进口缺口和提高产品的出口能力（20%）。
  3. 一次性全额现金支付单位价值，优先选择最高的支付比例或以美元或欧元支付（25%）。
  4. 罗比基皮革城内部或外部现有项目的扩建（20%）。
  5. 财务偿付能力—项目投资成本的最高覆盖百分比（10%）。
  6. 若评估结果相同，则将在同等申请人之间进行抽签。

## 第四项：审查分配请求的时间表

1. 撤回申请，并按照规定提交文件（自公告之日起30日内）。
2. 审查、研究所提交的申请以及成立的委员会进行个人面试（如委员会认为有必要）的时间为申请提交期结束之日起 15 天。
3. 对所提交的申请进行审查和研究后一周内，公布结果并公布。

正在根据宣传册所附模型编制该项目的技术和经济可行性研究。

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



### 第五项：项目实施时间表

- 在单位收到批件之日起，不超过（一年）期限内完成项目运营并核发运营执照和工业登记簿。

如果未能在规定的时间内证明其严肃性并获得营业执照/工业登记，开罗投资、城市和工业发展公司有权取消该单位的分配、终止合同并撤回合同。

### 第六项：接收工业单位

- 将于发出分配函之日起30天内向投资者交付指定的单位。

申请分配人姓名：

签名：

主管员工：

在我面前签名：

非流通版本



### 第七项：取消分配和终止合同的情况

- 有下列情形之一的，公司有权取消分配、终止所有权合同并收回该单位，而无需发出警告、通知、提出法律索赔或发布司法裁决：
  1. 在未获得开罗投资、城市和工业发展公司批准之前，不得以任何方式处置已分配的单元或单元的一部分，包括租金、各种形式的转让或抵押。例外情况是将单元转让给一般继承人（继承人）。
  2. 未经开罗投资、城市和工业发展公司批准，引入新合伙人、修改合伙人股份、变更持股人或股东结构（将股份转让给一般继承人的情况除外）。
  3. 未能遵守招标小册子第五条规定的项目实施时间表。
  4. 未能按时支付单位到期的两期应付分期付款或服务和维护押金的比例。
  5. 未获得开罗投资、城市和工业发展公司的书面批准，暂停该活动一年。
  6. 投资者未在规定的时间内接收（单元/单位）。
  7. 未经开罗投资、城市和工业发展公司批准，对单元外观进行任何修改或改变其高度，以及进行任何内部修改，或因违反职业健康和安全生产要求或民事保护要求或疏忽或其他原因对该单元或邻近单元造成任何损害，开罗投资、城市和工业发展公司有权清除侵占物并恢复其原始状态，费用由分配该单元的人承担，但不影响开罗投资、城市和工业发展公司对任何损害进行赔偿的权利。

如果决定取消单位的分配，开罗投资、城市和工业发展公司有权按照现行规则撤销该单位。

#### 公证

我特此承认  以我的身份  
我已阅读本次招标规定手册中的所有条款和规定，签署此文件即表示我承诺遵守其中的所有内容。如有违反其中任何条款，开罗投资与城市工业发展公司有权采取适当措施。

报关员：

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 第八项：一般财务要求

- 如果分配获得批准，则该单位的分配人应选择以下一种付款方式：
  1. 完成预订押金金额，即全额支付单价总额，开罗投资、城市和工业发展公司在立即付款的情况下，按照公司批准的定价机制扣除一定比例的出厂价作为奖励。
  2. 完成金额不低于总价值的（25），并在宽限期（一年）结束后剩余（75）%的分期付款，分5次等额每年分期付款，加上（10）的百分比剩余金额的分期付款到期日，以及在指定日期分期付款的情况下，按每期（10）的利率计算逾期利息。  
在签订合同时，将对每个自有单元收取 2.5% 的服务和维护工作押金。
  3. 我已阅读本次招标规定手册中的所有条款和规定，签署此文件即表示我承诺遵守其中的所有内容。如有违反其中任何条款，开罗投资与城市工业发展公司有权采取适当措施。

投资者的银行账户，用于在未分配  
的情况下退还预订保证金

非流通版本

### 公证

我特此承认 以我的身份  
我已阅读了所有财务要求，我在上面签字即表示我承诺遵守其中规定的所有内容。  
如果违反这些要求，开罗投资、城市和工业发展公司有权采取一切必要措施。  
报关员：

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 第九项：工业单位价格

### 所有制

声明	出厂价		
	以埃及镑（百万计）	以美元计	以欧元计
厂房面积2000平方米（地上1000平方米+地上1000平方米）	23832600 + 2.5%（维护押金）	500000 + （2.5%维护押金）	458202.5 + （2.5%维护押金）
厂房面积2000平方米（地上1000平方米+地上1000平方米）	11916300 + 2.5%（维护押金）	250000 + （2.5%维护押金）	229101.25 + （2.5%维护押金）

- %10 的单价加到溢价单位（俯瞰两个目的地）。
- 该单位应付的所有款项应存入开罗投资、城市和工业发展公司：

帐号： 0763070431063000013	帐号： 1103962310010201	帐号： 0573160431063002023	帐号： 0573160431063001018
埃及国家银行使馆区支行	银行：阿拉伯投资 - 黎巴嫩广场支行，穆罕德辛	埃及国家银行（埃尔·鲁比基）分行	埃及国家银行（埃尔·鲁比基）分行
货币：埃及镑	货币：埃及镑	货币：美元	货币：欧元



## 技术研究模型

### 1-计划生产的产品及其年生产能力

产品名称	生产单位	年生产能力	产值（千埃及镑/ 美元/欧元）

### 2-项目每年所需原材料及生产物资

序列号	材料名称	材料数量	单位	消费价值（千埃及 镑/美元/欧元）	本地/进口
1-1					
1-2					
1-3					
1-4					
1-5					
1-6					
1-7					
1-8					
危险化学品					
2-1					
2-2					
2-3					
2-4					
2-5					



### 3- 项目所用生产线的说明

机械设备	数字	机械设备动力（千瓦）（马力）	设备和机器的价值以千埃及镑/美元/欧元计算	本地/进口

### 4- 项目所需劳动力

职业	数字	年薪	通告



- 生产车间（大厅）区域尺寸的草图，显示机器的位置（附在研究报告中）
- 按该行业性质划分的每日工作小时数（ ）小时、每年工作天数（ ）天
- 生产工艺描述 .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

非流通版本



## 经济研究模型

### 1- 项目投资成本

陈述	价值以千埃及镑/美元/欧元计算
固定资产	
单位价值	
设施和装修	
机械设备	
交通工具及运输	
家具	
开办费用	
固定资产总额 (1)	
一个营业周期的营运资本 (...月)	
总营运资本 (2)	
一般储备金 (3)	
项目总投资成本 (1+2+3)	

### 2- 项目投资成本的拟议融资结构

财务类型	百分率	价值以千埃及镑/美元/欧元计算	通告
自筹资金	.....%		
银行融资	.....%		
总计	100%		

- 贷款年限..... 贷款利率.....% (如借款)



### 3- 年度生产成本清单

价值（以千埃及镑/美元/欧元计）

相对生产等级	.....%	.....%	.....%	.....%	.....%
陈述	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
原料					
工资					
能源（电、水、气……）					
维护费用和备件					
工业总成本					
一般及行政开支					
销售和营销费用					
总运营成本					
每年折旧					
银行利息（如有）					
年度总生产成本					

- 必须考虑年度生产成本清单中每一项的年度通货膨胀率和增长率



## 4- 从项目开始起至少五年的预期收入报表

- 必须考虑清单中每一项的年度通货膨胀率和增长率变化

价值（以千埃及镑/美元/欧元计）

相对生产等级	.....%	.....%	.....%	.....%	.....%
陈述	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
净销售额					
工业成本					
总营业利润					
（一般及行政开支）					
（销售及营销费用）					
（每年折旧分期）					
净营业利润					
（其他收入 - 如果有）					
（其他费用-利息，如有）					
税前净利润					
所得税					
年度净利润					



## 5- 从项目开始起至少五年的预期现金流清单

价值（以千埃及镑/美元/欧元计）

陈述	建造年份	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
纯利						
(+) 年度折旧						
总计 (1)						
(投资成本)						
(贷款分期付款 - 如果有)						
总计 (2)						
净现金流 (1-2)						
年度累计净流量						





开罗投资与发展

Cairo for Investment and Development

非流通版本



开罗巴德尔城 埃尔·鲁比基 皮革城行政大楼 2 楼

02 / 23108591 - 02 / 23108592

19780

info@cid-eg.com

cid-egypt.com

