



开罗投资与发展  
Cairo for Investment and Development

# 鲁比基皮革城

模型 (B) 工坊  
出租单位



(注册号码 )

型号 (B) 面积为121平方米  
这本小册子的价格是1000埃及镑/ (25) 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

该项目旨在为皮革产业提供支持和发展的解决方案，并有助于鼓励本地和外国投资于支线产业和互补产业，实现产业一体化，使鲁比基皮革城成为埃及最重要的工业城市之一。

## 工业城市的优势 **非流通版本**

- 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。



开罗投资与发展  
Cairo for Investment and Development

# 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-1	13 楼上	面积为121平方米	11*11米	皮革及辅助工业的最终产品
A-2	7 楼上	面积为121平方米	11*11米	皮革及辅助工业的最终产品

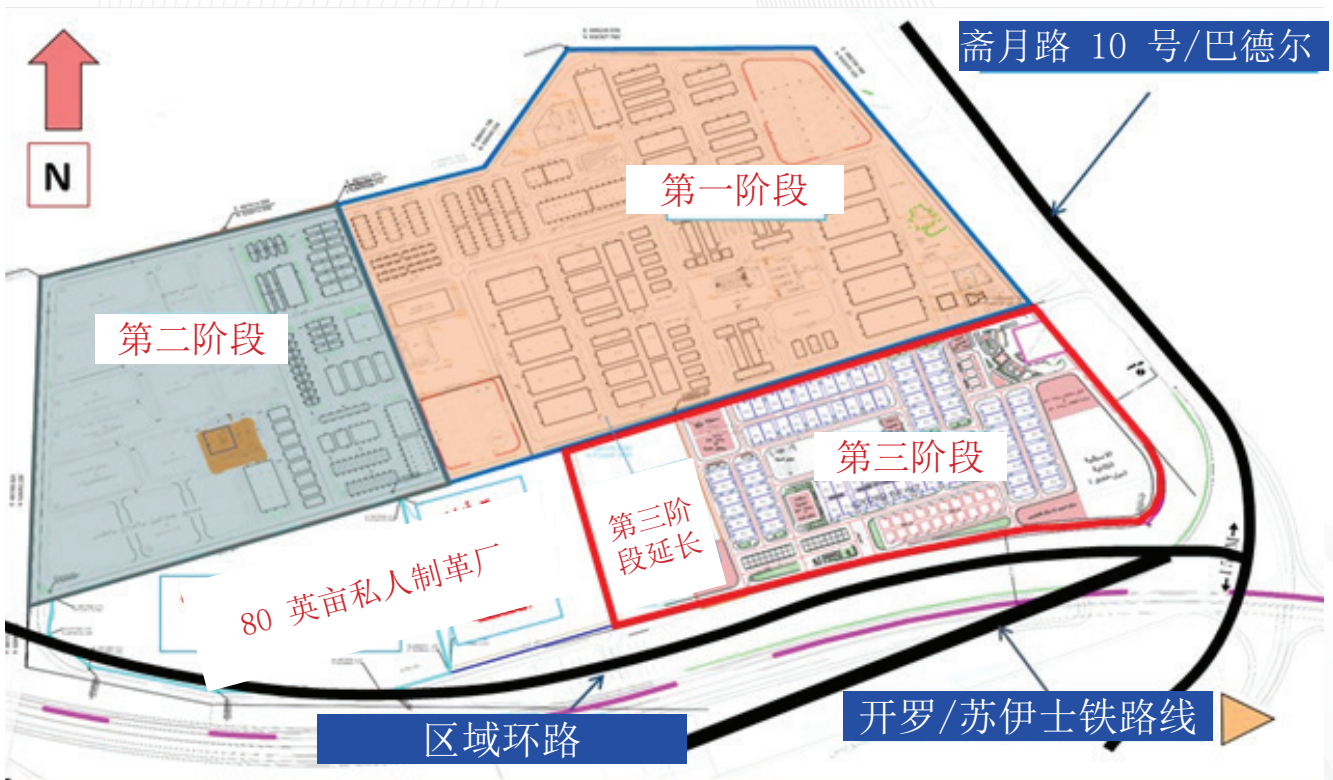
- 单位高度：单位高度由3.5米至4米不等，面积如上表所示。
- 该市配备了消防网络、通讯网络和摄像头。
- 供水口直径为3英寸。
- 排水口直径为8英寸。
- 单元墙高3.5至4米，顶部为清水砌块，顶部为夹芯板。
- 外部楼梯 5\*5 米，包括电梯核心。
- 上层最大承重不得超过2吨/平方米。

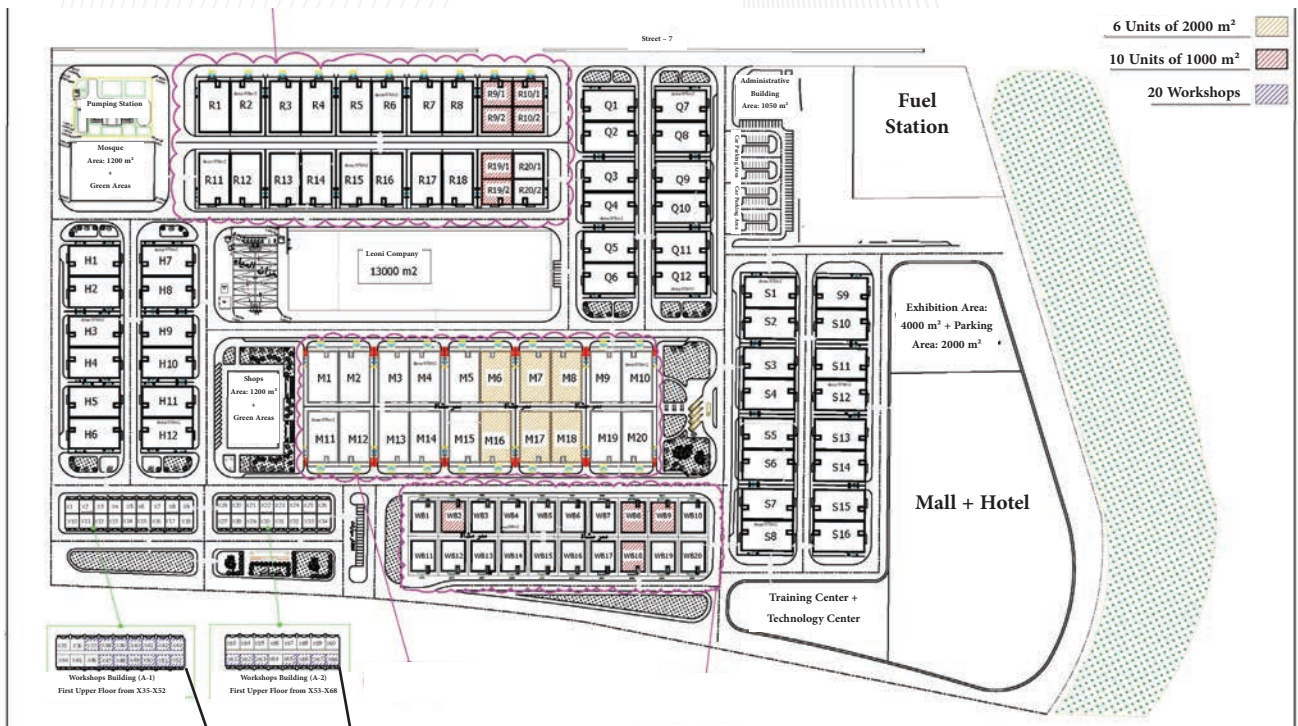
住房是根据开罗投资、城市和工业发展公司的战略进行的



## 项目大致位置：

第三期占地（111）英亩/（466.2）万平方米





A-1, A-2块20单位



皮革及相关行业成品车间外部照片



非流通版本





皮革及配套产业成品车间内部照片



非流通版本





## 一般条件

1. 埃及公司和独资企业在私有化时必须提交商业登记。如果申请是由外国投资者提出的，则必须按照埃及法律设立公司，并在私有化时提交商业登记。
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. 分配申请表上填写的通信地址必须是其法定住所，开罗投资、城市和工业发展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。分配申请表上填写的地址发生任何变更或修改时，其有义务在变更或修改之日起十五日内立即通知开罗投资、城市和工业发展公司。在任何情况下，不得反对退回任何通信、通知或警告，这些通信、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. 自批准分配之日起，被分配单位的个人不得以任何方式处置该单位，无论其性质、法律实体或法律制度如何，除非获得开罗投资、城市和工业发展公司的书面批准，并遵守该公司颁发的控制、规定和程序。
  16. 投资者承诺执行开罗投资、城市和工业发展公司颁布的所有法规及其任何修订或决定，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. 该单位的用途不得改变，且必须符合其指定的工业用途。同样，未经开罗投资、城市和工业发展公司以及工业发展总局书面批准，不得更改其工业活动。
  18. 所有附件必须以阿拉伯语或英语提交。
  19. 租赁期限为5年，可续租一次，财务条款不变。除非双方同意，否则不得续租。
  20. 如果受让人希望在租赁期满前终止租赁关系，必须遵守以下规定：
    - 至少在租赁终止日期前三个月向开罗投资和城市及工业发展公司提交书面申请，明确表明其希望无条件终止租赁关系。
    - 支付该单元所有到期款项，包括电费、水费、污水处理费等
    - 将所有居住者从单元中腾出，并将其恢复到分配时的状态。为此，开罗投资和城市及工业发展公司有权要求受让人自费并在管理局的监督和批准下进行所有维修和翻新。
    - 在任何情况下，终止租赁关系的请求均应在开罗投资和城市及工业发展公司根据上述条件批准并接受该请求之日视为已接受。
- **预订请求应付金额：**
- 仅需支付 1000 埃及镑（一千埃及镑）/25 美元（不可退还）的金额，条件手册的价格已加到增值税中。
  - 支付 3 个月的年租金作为押金。
  - 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：

9

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. 条款和条件手册的所有页面均须由申请人签署，并附在投资者提交的预订申请中。
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. 自签发之日起六个月内签发的有效且近期的商业登记摘录，用于分配时使用。
7. 公司合同及其修订或公司期刊（如有分配）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. 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. 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 121平米模型  所需单位数：.....

工业活动：.....

产品：.....

所需定制类型： 租

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：

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

国民身份证号码/护照：

（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：发生冲突时的评估项目

- 分配和评估优先级根据项目获得的总百分比并按照以下方式确定：

1. 外国直接投资（30%）。
2. 根据付款优先级支付租金，优先以美元或欧元支付（30%）。
3. 鲁比基皮革城内外现有项目的扩建（20 %）
4. 财务偿付能力——项目投资成本的最高覆盖率（20 %）。

如果评估结果出现平局，开罗投资、城市和工业发展公司有权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15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 5 项：接收工业单位

- 投资者将在分配函签发之日起 30 天内交付分配的单位。

## 第六项：项目实施进度计划

- 自收到单位之日起90天内，我们将进行验收，以确定单位已完成水表和电表安装申请手续。
- 自收到单位之日起6个月内，我们将进行验收，以确定单位内部工程和运行所需设备已完工。
- 自收到单位之日起9个月内，我们将进行验收，以确定设备安装已完工。
- 自收到单位之日起，项目竣工并颁发营业执照和工业登记证的期限不超过12个月。

如果未能在规定时间内遵守上述规定，开罗投资、城市和工业发展公司有权取消单位分配、终止合同并撤回合同。

- 如果投资者希望延长单位交付期，则必须按照公司发布的控制、规定和程序，在原定期限内向开罗公司提出申请，最多可延长一个月。

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 第七项：取消分配和终止合同的情况

在下列情况下，开罗城市和工业投资发展公司有权取消分配、终止租赁合同并收回该单位，而无需警告、通知、法律索赔或法院判决：

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. 未能遵守招标书第六条规定的项目实施时间表。
4. 自到期日起连续两期未能支付该单位的租金。
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. 投资者未能在规定期限内收到（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管理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。

非流通版本

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

- 这些单元以租赁方式提供，租金为每平方米400埃及镑或8美元，自分配之日起第三年开始，每年累计增加5%。若分配给外国投资者，则自第三年开始，每年累计增加2.5%，租金按季度预收。
- 认真预订需支付 3 个月的押金。
- 若分配，应在可用之日起 30 天内预付 3 个月的租金。
- 租赁期限为5年，可根据财务条款续签一次。此后，除非双方同意，否则不得续签合同。
- 第一年后，每平方米城市维护和服务费为5埃及镑。该费用按季度和年度收取，每年累计增加5%

自收到单位之日起 3 个月内免付租金

如果在规定期限内延迟付款，将根据开罗投资、城市和工业发展公司的规章制度收取罚款。

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

公证

我特此承认  
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。

以我的身份

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

声明	车间租金价值		
	以埃及镑	以美元计	以欧元计
工作坊面积121平方米	48400	968	880

- 尊贵单位（可眺望两个方向）加收10%租金。
- 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： 0573130431063003037	帐号： 1103962310010201	帐号： 0573160431063002023	帐号： 0573160431063001018	帐号： 2020352243301010
埃及国家银行（埃尔·鲁比基）分行	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	埃及出口发展银行 - 斋月十日支行
货币：埃及镑	货币：埃及镑	货币：美元	货币：欧元	货币：埃及镑

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 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

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 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	
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)

申请分配人姓名:

主管员工:

签名:

在我面前签名:



### 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
单位租金					
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

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 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					

申请分配人姓名：

主管员工：

签名：

在我面前签名：



## 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						

申请分配人姓名：

主管员工：




签名：

在我面前签名：





## 第二阶段发布的独家官方赞助银行

 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](mailto:info@cid-eg.com)  
 [cid-egypt.com](http://cid-egypt.com)

