اتفاق الإطار المبدئي

بين

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الإقتصادية شمال غرب خليج السويس

و

شركة التحرير للبتروكيماويات

بشأن تنمية مساحة حوالي ٥ كم٢
من أراضي المنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

تم إبرام هذا الاتفاق يوم الاثنين الموافق ٢٠١٤/٥/٢٦ بين كل من:

أولا – **شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس هى** شركة مساهمة مصرية تم تأسيسها وفقاً لأحكام قانون الشركات الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ووفقاً لأحكام قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٢ ، والمقيدة فى سجل تجاري الإسماعيلية تحت رقم ٢٠٦٧ بتاريخ ٣ اكتوبر ٢٠٠٦ ، والكائن مقرها ومركز إدارتها الرئيسى بمقر الهيئة العامة للمنطقة الإقتصادية شمال غرب خليج السويس – مبنى خدمة المستثمرين – القطاع الخامس – الكيلو ١١٤ طريق القطامية العين السخنة القديم – محافظة السويس ، وفرعها بالقاهرة فى ٥٥أ ش كورنيش النيل - ابراج الدهب - المعادى - الدور العاشر ، القاهرة، مصر ويمثلها في التوقيع علي هذا الاتفاق السيد المهندس/ عادل إبراهيم أيوب بصفته رئيس مجلس الإدارة
(ويشار إليها فيما يلي باسم "الطرف الأول")

ثانيا – **شركة التحرير للبتروكيماويات :** شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بشأن ضمانات وحوافز الاستثمار والمقيدة فى سجل تجارى تحت رقم ٥٥١٢٣ بتاريخ ٢٠١١/١١/٢٤سجل تجاري إستثمار القاهرة والكائن مقرها ومركز إدارتها في ١ ميدان سفينكس – المهندسين – الجيزة. ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق السيد الأستاذ / باسل إسامة الباز بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب.

(ويشار إليها فيما يلي باسم "الطرف الثاني")

ويشار الى الطرفين مجتمعين فيما بعد "الطرفان أو الطرفين".

تمهيد

أجاز قانون المناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة الصادر بالقانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٢ إنشاء مناطق اقتصادية ذات طبيعة خاصة تهدف إلي جذب الاستثمارات فى المجالات الصناعية والتجارية والخدمية وزيادة حصة مصر فى التجارة العالمية من خلال تنمية وتطوير هذه المناطق بتوفير المرافق والخدمات داخلها طبقا للمعايير والمواصفات العالمية ، فضلا عن منح الشركات والمنشآت التى تقام داخلها بعض المزايا والحوافز الكفيلة بإطلاق طاقات الاستثمار والتنمية فى كافة المجالات ،

وتفعيلا للقانون المشار إليه تم إنشاء المنطقة الاقتصادية لشمال غرب خليج السويس لتكون أول منطقة اقتصادية ذات طبيعة خاصة تنشأ فى مصر.

بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠٠٦ اشتركت الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس مع آخرين فى تأسيس شركة التنمية الرئيسية (MDC) طبقا للحكم الوارد فى قانون المناطق الاقتصادية، وتم توقيع

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

عقد تنمية وتطوير المنطقة الاقتصادية بين كل من الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية وشركة التنمية الرئيسية بتاريخ ٢٠١٣/٧/١٥.

وحيث أن شركة التنمية الرئيسية لشمال غرب خليج السويس تملك حق الانتفاع بمساحة حوالي ٢٠ كم٢ من أراضي المنطقة الاقتصادية وهي المنوط بها تنميتها وتطويرها بنفسها أو عن طريق الغير ،

وحيث تسعي شركة التنمية الرئيسية للتعاقد مع مطور أو أكثر لتنمية كل أو جزء من أراضي المنطقة الاقتصادية وذلك ليقوم المطور بالتمويل والتخطيط والتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة لأعمال توفير مصادر المرافق وتوصيلها حتي حدود الأرض وتنفيذ شبكات البنية الاساسية الداخلية للمساحة التي سيتم التعاقد عليها وكذلك الترويج لجذب المستثمرين (المستفيدين النهائيين). ويكون التعاقد بنظام حق الانتفاع لمدة لا تزيد على ٥٠ عام.

وحيث أنه في ضوء الموافقة المبدئية الصادرة من مجلس إدارة الشركة الطرف الأول في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣على بدء التعاقد مع المطورين الراغبين في تنمية كل أو جزء من أراضي المنطقة الاقتصادية على أن يتم عرض كل تعاقد على مجلس الإدارة لإقراره قبل إنهاء إجراءات التعاقد.

وحيث أن الطرف الثاني بصفتها شركة متخصصة في مجال التنمية المتكاملة وتنمية وتطوير المناطق الصناعية على أساس التكنولوجيا الحديثة ، وحيث تقدم الطرف الثاني بالخطاب المؤرخ ٢٠١٤/٤/٢٩ لطلب الحصول علي قطعة أرض بمساحة حوالي ٥ كم٢ بنظام حق الانتفاع بالمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس والقيام بالأعمال المشار اليها في الفقرة السابقة ،

وبعد أن أقر الطرفان بكامل أهليتهما القانونية اللازمة لتحرير إتفاق الإطار المبدئي ، وخلو إراداتيهما من أي من عيوب الرضا، وصحة تمثيل كل منهم للطرف الذى يمثله، وعدم خضوع أى منهما لأحكام الحجر أو الحراسة أو المنع من التصرف، وبعد إقرار الطرفين بالحصول على كافة الموافقات اللازمة لإتمام هذا الاتفاق، وأن هذه الموافقات سارية المفعول ونافذة وليست محل منازعة، كما يقر الطرفان بأنهم قد استوفوا كافة الشروط والمتطلبات التي يتطلبها القانون، وحصلوا على كافة الموافقات التي تخولهما إتمام هذا الاتفاق، لذا فقد اتفقا على تحرير اتفاق الإطار المبدئي هذا بغرض تحديد التزامات الطرفين من حيث السعر وشروط الدفع والأسس والقواعد اللازمة للتعاقد وسداد دفعة الحجز للأرض المطلوبة. وذلك على النحو التالي:

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧(٠٢ ٠٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥(٠٢ ٠٢)

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق وملحقات إتفاق الإطار المبدئي جزءا لا يتجزأ من هذا الإتفاق ومكملاً لبنوده، وتفسر نصوص إتفاق الإطار المبدئي هذا وتنفيذه في ضوء ما جاء به وملحقاته ، ويرجع إليه عند الحاجة إلى التفسير أو عند الاختلاف.

البند الثاني

يقر الطرف الثاني بموجب إتفاق الإطار المبدئي هذا بموافقته علي التعاقد طبقاً للأسعار وشروط السداد التالية:

١. قيمة حق الانتفاع السنوى للمتر المربع بالمنطقة الاقتصادية الخاصة شمال غرب خليج السويس ولمدة خمسين عاما وفقا لقانون المناطق الاقتصادية هو:-

- الاراضى غير المرفقة خارجيا و داخليا: ٠.٧٢ $ (اثنان وسبعون من المائة دولار أمريكي) للمتر المربع سنويا على ان يتم إضافة ١٠% بعد العشر سنوات الاولى وتكون الزيادة السنوية بعد العشر سنوات الثانية طبقا لمعامل التضخم للدولار الأمريكي (Consumer Price Index) فى حينه.
- فى حالة دفع المبلغ كاملا للخمسين عاما يتم احتسابه إكتواريا طبقا لقيمة الفائدة المعلنة من البنك المركزى المصرى في حينه.

٢. مقابل أعمال الإدارة للمنطقة الاقتصادية بما في ذلك التخطيط العام للمنطقة والتنسيق بين المطورين وكذلك التنسيق مع الهيئة لتحقيق التكامل المطلوب ومقابل ما تم تنفيذه من بنية أساسية بالمنطقة وذلك علي النحو التالي:

- مقابل أعمال الإدارة للمنطقة :٠.٢٥ $ (خمسة وعشرون من المائة دولار أمريكي) لكل متر مربع سنويا، على ان يتم إضافة ١٠% بعد العشر سنوات الاولى و تكون الزيادة السنوية بعد العشر سنوات الثانية طبقا لمعامل التضخم للدولار الأمريكي (Consumer Price Index) فى حينه.

البند الثالث

يقوم الطرف الأول بموجب هذا الاتفاق بحجز قطعة الأرض المطلوبة من قبل الطرف الثاني ومساحتها حوالي ٥ كم٢ والمحدد موقعها بالملحق رقم (١) لصالح الطرف الثاني .

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

يجب علي الطرف الثاني في خلال ١٥ يوم من تاريخ توقيع هذا الاتفاق سداد مبلغ يعادل ١٠% من قيمة مقابل أعمال الإدارة السنوي كدفعة غير قابلة للاسترداد لحجز قطعة الأرض المطلوبة علي أن تخصم من مقابل أعمال الإدارة عن السنة الأولي في حالة إتمام التعاقد.

أما في حالة عدم إلتزام الطرف الثاني بسداد دفعة الحجز في الفترة المحددة، يعتبر اتفاق الإطار المبدئي هذا لاغي وكأن لم يكن ويصبح من حق الطرف الأول التصرف في قطعة الارض المذكورة عاليه.

البند الرابع

يقر الطرف الثاني بأنه قد استلم وقام بفحص ومراجعة المستندات التالية المراجعة النافية للجهالة ويؤكد التزامه الكامل بها:

- كتالوج الشركة.
- قانون رقم ٨٣ لسنة ٢٠٠٢ الخاص بالمناطق الاقتصادية ذات الطبيعة الخاصة.
- الخرائط التوضيحية والمساحية للمنطقة الاقتصادية.
- اللوحات الاسترشادية للبنية الاساسية الموجودة بالمنطقة الاقتصادية
- المخطط العام المبدئي.
- الاشتراطات العامة للتخطيط.
- دليل المستثمر.
- الاشتراطات البيئية للمنطقة الاقتصادية.
- مسودة العقد (قابلة للتعديل).

يتعهد الطرف الأول بالسماح للطرف الثاني بعد تقديم طلب كتابي بمعاينة الأرض موضوع هذا الاتفاق.

يلتزم الطرف الثاني بتقديم كافة المعلومات والنماذج المطلوبة بالملحق رقم (٢) في خلال شهرين والمستندات المطلوبة بالملحق رقم (٣) في خلال أربعة أشهر على الاكثر من تاريخ توقيع اتفاق الإطار المبدئي هذا، وفي حالة عدم التزام الطرف الثاني بتقديم كافة المستندات والنماذج المذكورة في الفترة الزمنية المحددة، يحق للطرف الأول إلغاء هذا الاتفاق .

يقوم الطرف الأول بدراسة المستندات المقدمة له من الطرف الثاني، ويحق للطرف الأول (طبقاً لسلطته التقديرية المطلقة) القبول أو الرفض وبدون أن يتحمل الطرف الأول بذلك اي مسئولية أو تعويضات تجاه الطرف الثاني وذلك مع عدم الالتزام بأخطار الطرف الثاني بأسباب الرفض، أما في حالة الموافقة المبدئية على التعاقد مع الطرف الثاني بناءاً علي المستندات والخطط المقدمة منه، يقوم الطرف الأول بالحصول على الموافقات والاعتمادات المطلوبة للتعاقد ويتم دعوة الطرف الثاني لتوقيع العقد، ويجب

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

٥

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

علي الطرف الثاني الالتزام بتوقيع العقد في خلال ثلاثون يوماً كحد أقصي من تاريخ إخطاره ، وإلا يحق للطرف الأول إلغاء هذا الاتفاق.

البند الخامس

إن اتفاق الإطار المبدئي هذا وجميع المستندات المتعلقة به تم إعدادها من الطرف الأول لفائدة واستخدام الطرف الثاني وتعتبر سرية تماماً ومخصصة للغرض الذي أعدت من أجله فقط وأي تصريح بها لأي غرض آخر غير الغرض الأصلي لها وأي مراجعة أو إعادة نشر أو توزيع أو استخدام أو نسخ أو أي تصريح أخر بهذه المعلومات أو اتخاذ أي إجراء بالاستناد عليها يعتبر من الأمور المحظورة تماماً، إلا بالموافقة الكتابية المسبقة من الطرف الأول .

جميع المستندات المقدمة من الطرف الثاني سيتم التعامل معها من قبل الطرف الأول على أنها سرية ويتم فحصها وتقييمها فقط للأغراض المقدمة لها.

البند السادس

على الطرف الثاني أن يقوم بالبحث والتحقق والتدقيق لفحص ومراجعة اكتمال المعلومات المذكورة في المستندات والاشتراطات المقدمة من الطرف الاول وأن يحصل على المشورة المستقلة من المصادر المناسبة بحسب الضرورة.

لن يقدم الطرف الأول ومن يتبعه من المديرين والمسئولين وأعضاء مجلس الإدارة والعاملين والوكلاء والمستشارين والممثلين له أي تعهدات أو ضمانات للطرف الثاني ولن يتحمل أي مسئولية ناتجة عن عدم دقة وفاعلية واكتمال المعلومات المذكورة بالمستندات والاشتراطات المقدمة أو أي خسارة ناتجة عن استخدام أي معلومات واردة في هذه المستندات والاشتراطات أو أي معلومات أخرى مقدمة خلال الفترة الزمنية المحددة لإتمام التعاقد.

البند السابع

مدة سريان اتفاق الإطار المبدئي هذا هي ثمانية أشهر من تاريخ توقيعه قابلة للتجديد في حالة موافقة الطرفين.

البند الثامن

من المتفق عليه بين الطرفين أن اتفاق الإطار المبدئي هذا بمجرد توقيعه يرتب التزامات قانونية وقابلة للتنفيذ فى مواجهة الطرفين وفقاً للشروط والأحكام الواردة بهذا العقد وملحقاته، وأن كل من الطرفين

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEM CALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

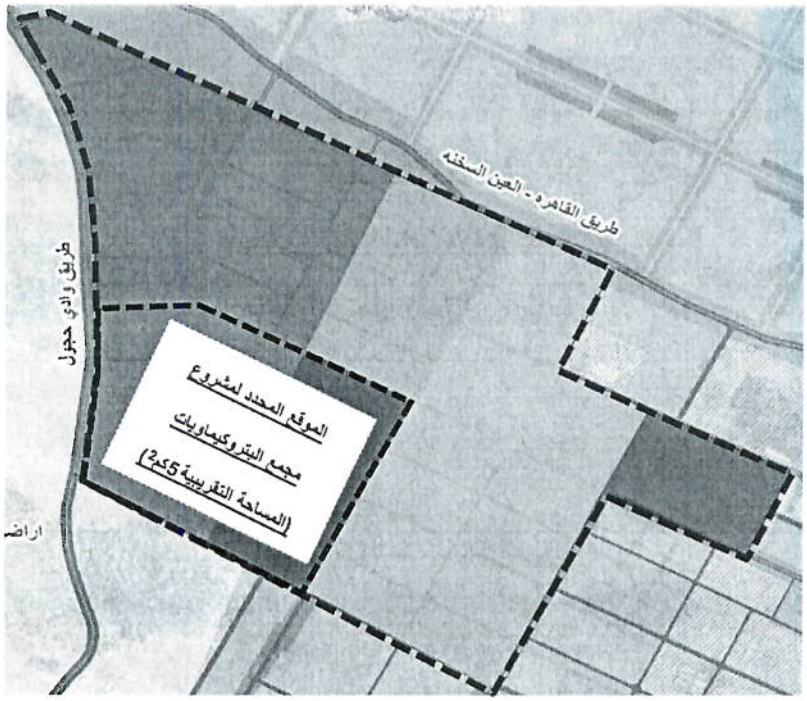
55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ ٠٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ ٠٢)

ملحق رقم (١)

الخريطة التوضيحية لموقع الأرض

الخريطة التالية توضح الموقع المحدد للمشروع داخل أرض المنطقة الاقتصادية والذي سيتم تأكيده بعد قيام الطرف الثاني بتقديم المستندات الفنية الخاصة بالمشروع ومراجعتها طبقاً لاشتراطات التخطيط الخاصة بالمنطقة الاقتصادية:

الخريطة التوضيحية للموقع المحدد لمشروع مجمع البتروكيماويات داخل حدود المنطقة الاقتصادية (المساحة التقريبية للمشروع 5 كم²)



شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

ملحق رقم (٢) المعلومات والنماذج المطلوبة من المطور

- **المعلومات الأساسية والمستندات القانونية عن الشركة المتقدمة بطلب التعاقد (المطور) والتي تشمل:**

١. نموذج البيانات: نموذج يحتوي على البيانات الرسمية (العنوان، التليفون،. الخ) الخاصة بالمطور كما هو مبين في المرفق رقم (١)، على أن يكون العنوان الوارد بهذا النموذج محلاً دائما مختاراً له وأن كافة المكاتبات والمراسلات التي ترسل عليه تنتج أثارها القانونية ، وفي حالة تغيير العنوان يتعين علي المطور إخطار شركة التنمية الرئيسية بالعنوان الجديد بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت مراسلته على هذا العنوان صحيحة ومنتجه لكافة أثارها القانونية.
٢. صورة من السجل التجاري للمطور.
٣. صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي للمطور.
٤. خطاب التفويض للشخص الموقع علي أصل كافة المستندات المقدمة من المطور ويجب ان يشمل التفويض اسم الشخص المفوض والمسمى الوظيفي وجهة العمل والعنوان ورقم الهاتف ورقم الفاكس والبريد الالكتروني.
٥. قائمة بالخبرات السابقة في مشروعات التنمية والتطوير والإدارة والتشغيل والصيانة ذات الصلة بالمناطق الصناعية, أو مراكز الدعم اللوجيستي، أو المناطق الاقتصادية الخاصة أو غيرها من الأعمال المتعلقة بالتطوير العقاري المتعدد الاستخدام الذي يشمل المكون الصناعي أو اللوجيستي (في النموذجين الموضحين بالمرفقين رقم ٢ و ٣).
٦. إقرار بعدم وجود تعارض في المصالح بين المطور وبين المشروع أو شركة التنمية الرئيسية أو أي وكيل لها أو وسيط أو استشاري أو مستشار قانوني لهذه الجهات طبقاً للنموذج الوارد في المرفق رقم (٤).
٧. إقرار إبراء ذمة موقعاً عليه من قبل المطور طبقاً للنموذج الوارد في المرفق رقم (٥).

- **الكفاءات المالية**

على المطور أن يقدم :

- إثبات الإيرادات الإجمالية السنوية للشركة خلال أخر سنتين ماليتين.
- رأس المال المدفوع الكافي للشركة المتقدمة

وبخصوص ذلك على المطور أن يقدم المعلومات التفصيلية بخصوص الأداء المالي وقدرات وإمكانيات الشركة ويشمل ذلك:

- القوائم المالية بعد مراجعتها من قبل مراجع معتمد ويشمل ذلك بيانات الميزانيات وقوائم الدخل وقوائم التدفقات النقدية وقوائم التغير في حقوق الملكية والأسهم للمساهمين والمذكرات والملاحظات المصاحبة لها للسنوات المالية الثلاثة الأخيرة.

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

- أي معلومات أضافية قد يعتبرها المطور مؤثرة لإثبات الكفائة المالية وقدرته على تنفيذ عقد التنمية.

ملحوظة: في حالة تحالف الشركات يتم تقديم المستندات السابقة لكل عضو من أعضاء التحالف.

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105

٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ملحق رقم (٢) - مرفق رقم (١)

نموذج بيانات المطور/ التحالف

يجب على المطور تقديم النموذج التالي:

الاسم:	
النوع: (شركة ، شراكة ، تحالف ، .....)	
الجنسية:	
العنوان أو المقر الرئيسي	
رقم الهاتف: رقم الفاكس:	
عنوان البريد الاليكتروني:	
عنوان الموقع الاليكتروني:	
مجالات الأعمال الأساسية:	

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٧/٥/٢٥٢٨٣٠٣٤ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ملحق رقم (٢) - مرفق رقم (٢)

موجز خبرة التطوير

يجب على المطور تقديم النموذج التالي.

اسم المشروع:	
وصف موجز:	
نوع المشروع: مشروعات التنمية والتطوير والإدارة والتشغيل والصيانة ذات الصلة بالمناطق الصناعية, أو مراكز الدعم اللوجيستي، أو المناطق الاقتصادية الخاصة أو غيرها من الأعمال المتعلقة بالتطوير العقاري المتعدد الاستخدام الذي يشمل المكون الصناعي أو اللوجيستي	
حجم المشروع: (المساحة بالمتر المربع, وإجمالي الاستثمارات)	
الفترة الزمنية التي شارك فيها المطور / عضو التحالف في المشروع	
دور المطور أو كل عضو في التحالف (يتم ذكر النسبة المئوية لحصة المشاركة في كل مشروع)	
المبلغ المستثمر من قبل المطور / كل عضو في التحالف في كل مشروع, يتم بيان المبلغ بالعملة الأصلية للاستثمار مع تحويلها إلى عملة الدولار الأمريكي.	

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ملحق رقم (٢) - مرفق رقم (٣)

موجز خبرة التشغيل والإدارة

يجب على المطور تقديم النموذج التالي.

اسم المشروع:	
وصف موجز:	
اسم الشركة المقدمة للخدمات الإدارية:	
نوع المشروع: مشروعات التنمية والتطوير والإدارة والتشغيل والصيانة ذات الصلة بالمناطق الصناعية, أو مراكز الدعم اللوجيستي، أو المناطق الاقتصادية الخاصة أو غيرها من الأعمال المتعلقة بالتطوير العقاري المتعدد الاستخدام الذي يشمل المكون الصناعي أو اللوجيستي	
حجم المشروع: (المساحة بالمتر المربع, وإجمالي الاستثمارات)	
الفترة الزمنية التي شارك فيها المطور	
علاقة شركة التشغيل والإدارة بالمطور أو عضو التحالف (إن وجد)	
مسئوليات شركة التشغيل والإدارة في عمليات المشروع	

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ ٠٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ ٠٢)

ملحق رقم (٢) - مرفق رقم (٤)

إقرار بعدم وجود تعارض في المصالح

التاريخ: ----------

السادة/ شركة التنمية الرئيسية

الإعلان عن عدم وجود تعارض في المصالح

نقر نحن، الموقعون أدناه، بأننا لسنا على علم بأي نزاع أو تعارض محتمل ناشئ عن أو قبل العقد أو أي علاقة يمكن أن تؤثر بصورة مادية/ او بأي صورة أخرى على قدرتنا في الوفاء بالتزاماتنا المتمثلة في جميع أعمال توفير مصادر المرافق والتنمية والتطوير والترويج والتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة لمشروع المنطقة الاقتصادية الخاصة شمال غرب خليج السويس في إطار عقد التنمية والتطوير بين شركة التنمية الرئيسية وشركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل المطور طبقاً لقوانين جمهورية مصر العربية.

على وجه الخصوص، وبخلاف ما يتم الكشف عنه على النحو المبين أدناه، فليست لدينا عقود أو مفاوضات سابقة أو قائمة أو علاقات مع , شركة التنمية الرئيسية, أو الهيئة العامة للمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس, سواءَ بشكل مباشر أو غير مباشر، أو الشركات التابعة لها، أو الممثلين، أو المستشارين, أو الخبراء الاستشاريين، فيما يتعلق المشروع.

ونحن نكشف أن العمليات التالية قد تشكل تعارضا في المصالح فيما يتعلق بالمشروع:

اسم المشروع	التاريخ	وصف التعارض الناشئ

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

التوقيع المعتمد

الأسم

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ملحق رقم (٢) - مرفق رقم (٥)

اقرار ابراء الذمة

ينطبق على تقديم طلبات التعاقد من قبل:
شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس

من المفهوم صراحة بأن صاحب التوقيع المعتمد لهذه الوثيقة بالنيابة عن الشركة في أثناء المشاركة في المشروع أعلاه يمكن اعتباره مباشرةً "مطور / تحالف ". لا تقدم **شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس** ، أو المديرون أو الشركاء أو الموظفون او العاملون أو المستشارون, أو الاستشاريون, أو المقاولون من الباطن (يشار إليهم باسم "الأشخاص ذوي الصلة")، ما لم ينص على خلاف ذلك، أي تعهدات أو التزامات أو ضمانات (سواء كانت صريحة أو ضمنية) فيما يتعلق بمدى الدقة، أو العملة أو اكتمال أو موثوقية أية معلومات أو بيانات أو تقارير، أو بيانات تقدم أو تتاح من قبل الأشخاص ذوي الصلة أو للمطورين/ التحالفات أو مستشاريهم، بما في ذلك جميع البيانات المكتوبة او الإلكترونية أو أي شكل آخر, وسواء كانت معلومات شفوية أو استجابة لطلبات الحصول على معلومات أو إيضاحات أو ردا على الأسئلة التي أثارها أحد المطورين/ الاتحادات خلال عملية التعاقد فيما يتصل بالمشروع المذكورة أعلاه (والتي تسمى مجتمعة "المعلومات ذات الصلة "). من المعترف به صراحة أنه في حالة اتمام التعاقد مع المطور / التحالف , فإن المطور لا يزال من الواجب عليه الالتزام ببنود وشروط الإقرار بإبراء الذمة الحالي.

وبناءَ عليه, يجب على الأشخاص ذوي الصلة أن يعلنون صراحة عن عدم مسئوليتهم عن:

(i) أي مسؤولية تنشأ بأي شكل من الأشكال عن أي أخطاء أو سهو في المعلومات ذات الصلة أو لعدم وجود دقة أو اكتمال أو ثبات هذه المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها

(ii) أي مسئولية أو خسارة أو تلفيات يعانى منها أو يتكبدها المطور / التحالف أو أي طرف ثالث نتيجة أو بسبب الاعتماد على المعلومات ذات الصلة أو مدى دقتها، أو اكتمال أو ثبات هذه المعلومات أو إمكانية الاعتماد عليها.

بموجب قبول الفرصة للقيام بإجراءات العناية الواجبة والحصول على المعلومات ذات الصلة، فإن المطورين / التحالفات بموجبه توافق على ما يلي:

(i) يلتزم بإجراء عمليات التحقيق والتحليل الخاصة به فيما يتعلق بأي معلومات أو بيانات أو إقرارات متعلقة بالمعلومات ذات الصلة, ويجب عليه الاعتماد على الاستفسارات

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105

٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

الخاصة به والسعي للاستفادة من الاستشارات المهنية المناسبة، وذلك لتقرير ما إذا كان يجب إجراء المزيد من التحقيق للحصول على المزيد من المعلومات المتعلقة بالمشروع

(ii) لا يجب عليه أن يعتمد على أي تعهد أو ضمان (سواء كان صريحاً أو ضمنياً) من قبل الأشخاص ذوي الصلة فيما يتعلق بمدى دقة، أو اكتمال أو مصداقية المعلومات ذات الصلة.

المطور / التحالف ,---------- الممثل المفوض على النحو الواجب من قبل ----------
---
(الممثل المفوض/ الموكل)

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ملحق رقم (٣)
المستندات الفنية والمالية المطلوبة من المطور

١. المستندات الفنية:

يتعهد المطور بأن التطوير والتشغيل لأي مرافق مقترحة سينفذ طبقاً لمتطلبات البنية الأساسية والسلامة والبيئة السارية المفعول في المنطقة الاقتصادية وذلك وفقاً للمواصفات القياسية للبيئة والسلامة والأمن والبنية الأساسية والتي تم تطويرها خصيصاً للمنطقة الاقتصادية.
وعلى المطور تقديم جدول زمني تفصيلي لعملية التنمية على أساس تقويم نصف سنوي للسنوات الخمسة الأولي لتعريف الأنشطة التي تم تصنيفها بحسب المراحل الأساسية للتنفيذ والتشغيل.
وهذا الجدول الزمني التفصيلي يمثل الأساس لخطة العمل المرفقة ويمثل جزءاً لا يتجزأ من عقد التنمية. ويشمل هذا الجدول الزمني التفصيلي المؤشرات الأساسية التي يمكن قياسها من قبل شركة التنمية الرئيسية أثناء تنفيذ هذا المشروع.

أولاً: خطة التنمية.

البنود التالي بيانها ستكون متضمنة في خطة التنمية:

- الخطة المبدئية لتوفير مصادر المرافق الخارجية.
- خطة إنشاء وتوزيع المرافق لتنمية الموقع ويشمل ذلك المرافق والمعدات والبنية الأساسية الداخلية للتشغيل والمطلوبة لتحقيق خطة التنمية.
- خطة التنفيذ المقترحة لأعمال التنمية وتشمل التواريخ المرحلية المتوقعة للتطور الصناعي والعمالة لكل مرحلة.
- أي تخطيطات أو تصميمات أو أوصاف أخرى يعتبرها المطور هامة ومناسبة لوصف خطط الإنشاء أو الهندسة.

ثانياً: خطة التسويق.

تشمل خطة التسويق البنود التالية كحد أدني:

- بيان أسلوب استراتيجية التسويق ومجموعة الصناعات المتوقعة للسنوات الخمسة الأولى والسنوات الخمسة التالية والميزانية المستهدفة. وكذلك العلاقة بين مؤشرات ميزانية خطة التسويق ومعدلات الاستيعاب المقدرة وأسلوب استهداف المستخدمين من مجال الصناعة.
- النتائج المتوقعة من حيث عدد وتصنيف المشروعات المتوقعة للمستفيدين النهائيين في نهاية كل سنة للسنوات الخمسة الأولي وكذلك التقديرات المتوقعة للسنوات الخمسة التالية.

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ثالثاً : خطة إنشاء وإدارة المرافق والتشغيل والصيانة.

عند تقديم خطة التنمية المقترحة، على المطور وكحد أدني أن يضع في الاعتبار تشغيل الخدمات الأساسية في قطع الأراضي وبالمستوي الكافي لتحقيق احتياجات المستفيدين النهائيين. وكذلك عند تقديم خطة إنشاء وإدارة المرافق والتشغيل والصيانة فعلى المطور كحد أدني أن يضع في الاعتبار تقديم الخدمات التالية في الجزء المقترح الخاص به:

- مصادر وشبكات المرافق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر:
  - محطات تحلية المياه ومحطات الصرف الصحي ومحطات الكهرباء والغاز.
  - أنظمة تجميع الصرف الصحي بما في ذلك المصارف وشبكة خطوط الأنابيب.
  - نظام صرف مياه الأمطار ويشمل المصارف وشبكة خطوط الأنابيب.
  - نظام شبكة خطوط الأنابيب الكافي لاستيعاب كابلات القدرة الكهربائية وأسلاك الاتصالات.
- خدمات التنظيف وتجميع ومعالجة النفايات الصلبة.
- الطرق وعلامات الطرق.
- المساحات المزروعة للمساحات المشتركة.
- الإنارة.
- تشغيل المركز الإداري ويشمل ذلك منطقة الاستقبال وأماكن انتظار السيارات للزوار.

عند تقديم خطة إنشاء وإدارة المرافق والتشغيل والصيانة على المطور أن يضع في الاعتبار أي خدمات إضافية يختارها لتقديمها كجزء من خطة التنمية المقترحة. ويمكن أن تشمل هذه الخدمات على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- مركز اتصالات.
- ورش فنية وورش ميكانيكية.
- خدمات النقل.
- كافتيريات ومطاعم.
- مكتب بريد (المرفق فقط).
- مركز الدفاع المدني.
- التجهيزات الاجتماعية للقوة العاملة.
- متاجر البيع بالتجزئة.
- تشغيل حضانة خلال فترة النهار.
- تشغيل عيادة طبية.

رابعاً: خطة الموارد البشرية

تشمل خطة الموارد البشرية المقترحة البنود التالية كحد أدنى:

- الأشخاص الرئيسيين في المشروع والمقترحين من قبل المطور لتحقيق التزاماته طبقاً لخطة التنمية المقترحة ونموذج عقد التنمية.

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR
PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

- الهيكل التنظيمي للمطور وبصفة خاصة النظام في الموقع والذي يتم استخدامه لإدارة المشروع.
- ملخص المؤهلات والسيرة الذاتية للأشخاص الرئيسيين المقترحين للمشروع في الموقع وخارج الموقع وبحسب ما هو مطلوب لإبرام وتنفيذ خطة التنمية المقترحة.
- الوصف الوظيفي للعاملين الأساسيين في المشروع في تنفيذ خطة التنمية المقترحة.
- خطة تطوير القدرات وتدريب العاملين المصريين.

يجب أن تقدم خطة الموارد البشرية المقترحة مجموعة كافية من العاملين المؤهلين المناسبين لتحقيق وتنفيذ خطط التنمية المقترحة.

خامساً: العائد الاقتصادي

- يجب أن تشمل خطة التنمية المقترحة المردود الاقتصادي المتوقع متمثل في العناصر التالية:
- فرص العمل المباشرة والمتوقعة في نهاية السنوات الخمسة الأولي والتقديرات للسنوات الخمسة التالية.
- الاستخدامات المقدرة للمواد الخام المحلية والمكونات على أساس أنواع الصناعات المقترحة.
- فرص مشروعات الإنتاج بالقيمة المضافة.
- فرص التصدير.
- إتاحة مجال عمل جديد للشركات المصرية (الموردين والشركاء والمستهلكين وغيرهم).

المستندات المالية.

أولاً : التحليل المالي.

على المطور أن يقدم خطة مالية تشمل القوائم المالية المبدئية المتوقعة بما يبين أن خطة التنمية المقترحة مجدية من الناحية المالية.

وعلى المطور أن يعد التحليل على أساس تصور الحالة الأساسية ويضيف تحليل الحساسية لبيان تأثير الجدوى عبر نطاق من الافتراضات والتصورات المحتملة.

- ويشمل التحليل المالي المعلومات التالية والتي يتم تعريفها بوضوح وبالتسلسل التالي:

- تحليل رأس المال المستثمر وتكاليف التشغيل خلال مدة التنمية.
- تقديرات التدفقات النقدية الناتجة خلال مدة التنمية.
- تحليل نصف سنوي لمصادر التمويل المقترحة للديون / حقوق المساهمين والمصادر الأخرى للتمويل المتوقعة اعتباراً من السنة الأولى وحتى الانتهاء من التنمية.

- تحليل مصادر الإيرادات المتوقعة خلال مرحلة التنمية وتحديد نقطة التعادل على أساس النتائج المتوقعة لخطة التسويق و تشمل:

- الدخل من الإيجارات (الأراضي / المشروعات) مصنفة بحسب مراحل التنفيذ.
- الدخل من الخدمات المقدمة مصنفة بحسب مراحل التنفيذ.

المؤشرات المالية المتوقعة مثل المعدل الداخلي للعائد والعائد على الاستثمار واسترداد التكاليف

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢ +٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢ +٢)

ملتزم بتنفيذ هذا الاتفاق بحسن نية، وبذل أقصى عناية فى الوفاء بالالتزامات المفروضة على عاتقه بموجب بنود هذا الاتفاق .

البند التاسع

يخضع اتفاق الإطار المبدئي هذا لأحكام ونصوص القانون المصرى ، وفى حالة حدوث نزاع أو خلاف بين الطرفين، وتعذر تسويته ودياً خلال ثلاثون يوماً من تاريخ نشوء النزاع، فإن محاكم جنوب القاهرة على إختلاف درجاتها تكون هى المختصة بالفصل فى هذا النزاع.

البند العاشر

يحكم اتفاق الإطار المبدئي هذا بنوده وكافة ملاحقه وأي إضافة أو تعديل له يتم بموافقة الطرفين عليها كتابة ويعتبر ملحقاً له وجزء لا يتجزأ منه.

من المتفق عليه بين الطرفين اتخاذ كل منهما عنوانه المبين بصدر اتفاق الإطار المبدئي هذا محلاً مختاراً له، توجه إليه كافة المراسلات والإخطارات، وفى حالة تغيير أى منهما لعنوانه المبين بصدر هذا العقد فعليه إخطار الطرف الآخر بذلك كتابة وإلا فإن كافة المراسلات الموجهة على هذا العنوان تكون منتجة لكافة آثارها القانونية.

أي مكاتبات تتم بين الطرفين بشأن هذا الاتفاق تكون بخطاب مسجل بعلم الوصول أو مسلمه باليد على صورة لاصل المكاتبة .

البند الحادى عشر

تم تحرير هذا الاتفاق باللغة العربية من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها.

الطرف الأول	الطرف الثانى
شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية شمال غرب خليج السويس	**شركة التحرير للبتروكيماويات**
الإسم: خادل ابراهيم	**الإسم:**
الصفة:	**الصفة:**
التاريخ:	**التاريخ:**

شركة التنمية الرئيسية للمنطقة الاقتصادية
شمال غرب خليج السويس ش.م.م

شركة التحرير للبتروكيماويات
TAHRIR PETROCHEMICALS
شركة مساهمة مصرية
المنطقة الصناعية - العين السخنة

55. El Dahab Towers, 10th Floor, Corniche El Nile, Maadi, Cairo- Egypt.
Tel.: (+2 02) 25283034/5/7 Fax: (+2 02) 25282105
٥٥ أبراج الدهب، الدور العاشر، كورنيش النيل، المعادى، القاهرة - مصر
تليفون: ٢٥٢٨٣٠٣٤/٥/٧ (٠٢+٢) فاكس: ٢٥٢٨٢١٠٥ (٠٢+٢)

Dated 30 August 2010

BRIDGING AGREEMENT
FOR
OLEFINS COMPLEX

between

CARBON HOLDINGS LIMITED
as Owner

and

PROCESS CONSULTANTS INC.
as Onshore Consultant

and

FOSTER WHEELER USA CORPORATION
as Offshore Consultant

BRIDGING AGREEMENT
FOR
OLEFINS COMPLEX

to be located in Ain Sokhna, Egypt

between

TAHRIR PETROCHEMICALS CORPORATION
as (Owner)

and

[Linde AG, Engineering Division]

[SK Engineering & Construction Co. Ltd.]

and

[Petrofac International (UAE) LLC]
(EP Contractor)

and

[Linde Onshore Entity]

[SKEC Onshore Entity]

and

[Petrofac Onshore Entity]
(PC Contractor)

White & Case LLP
5 Old Broad Street
London EC2N 1DW