نماذج المشاركة وتمويل السيولة لمشروع سبج

عرض للمستثمرين وورقة شروط ومسودة اتفاق وملحقات إثبات

يتيح النموذج مسارين: المشاركة طويلة الأجل في أصول سبج، أو تمويل سيولة مؤقتة لبدء أعمال البناء الأولى. الاحتياج الحالي 30,000 ريال عُماني. أُعدّت الحزمة لاتخاذ قرار مبدئي ثم استكمال التعاقد؛ ولا تتضمن عقودًا جديدة موقعة أو موثقة.

التصميم الثلاثي الأبعاد المقدم للمشروع في واحة الجبل الشرقي بالحمراء؛ تصور مستقبلي وليس صورة إنجاز.

مسار المشاركة	ما يحصل عليه المشارك	ما يحتاج اتفاقًا
شراكة في الأصول	حصة وحقوق حوكمة وتوزيعات بحسب الأداء	الكيان والتقييم والحصة والخروج
تمويل سيولة مؤقت	التزام سداد أصل التمويل والعائد المعتمد	المعدل والموعد ومصدر السداد والضمانات

التوصية المقترحة محاكاة بعائد بسيط 6% سنويًا، يتراكم من استلام أموال المموّل حتى سقف إجمالي 12%. العائد 7% عند 14 شهرًا، وليس حدًا أدنى مضمونًا. يلزم اعتماد الصيغة القانونية قبل تقديمها للتوقيع.

العائد المتدرج وتكلفة الانتظار

التدرج مرتبط بالمدة الفعلية التي يبقى خلالها أصل التمويل قائمًا. لا توجد قفزات جزائية أو احتساب للعائد على عائد سابق. المثال يفترض صرف أصل التمويل كاملًا في البداية وسدادًا واحدًا في النهاية.

المدة منذ استلام الأموال	العائد الإجمالي	عائد 10,000 ريال	سداد تمويل 30,000 ريال
6 أشهر	3%	300	30,900
8 أشهر	4%	400	31,200
12 شهرًا	6%	600	31,800
14 شهرًا	7%	700	32,100
18 شهرًا	9%	900	32,700
21 شهرًا	10.5%	1,050	33,150
24 شهرًا أو أكثر	12% كحد أقصى	1,200	33,600

أساس الحساب

العائد = أصل التمويل × الأقل من 12% أو حاصل 6% × عدد الأشهر ÷ 12. إجمالي السداد = أصل التمويل + العائد. يثبت العقد النهائي طريقة حساب الأيام والكسور؛ الأشهر هنا وسيلة عرض مبسطة.

مثال أساسي تمويل 30,000 ريال، وصرف البنك بعد 6 أشهر، وسداد بعد 8 أشهر أخرى: المدة الكاملة 14 شهرًا، والعائد 2,100 ريال، والإجمالي 32,100 ريال.

أثر التأخير السداد عند 18 شهرًا يرفع التكلفة الحسابية إلى 2,700 ريال، بزيادة 600 ريال عن المثال الأساسي. وعند 24 شهرًا تصل إلى 3,600 ريال، بزيادة 1,500 ريال. هذه القيم ليست موافقة على تمديد الدين.

المقارنة السنوية العائد الإجمالي 7% خلال 14 شهرًا يعادل نحو 5.97% سنويًا، و12% خلال 24 شهرًا نحو 5.83% سنويًا. بعد بلوغ السقف، يهبط المكافئ السنوي مع استمرار الانتظار.

حدود الاعتماد استمرار العائد بعد تاريخ الاستحقاق مشروط بالمراجعة القانونية. السقف لا يلغي الدين أو مخاطر التعثر، ولا يُثبت وجود ضمان كافٍ للسداد.

موعد السداد ومصدر السيولة

ساعتان واضحتان في العقد

بداية العائد تاريخ القيد الفعلي لأموال المموّل في الحساب المعتمد باسم المقترض. لا ينتظر بدء العائد صرف البنك، ولكل دفعة لاحقة تاريخ احتساب مستقل.

الاستحقاق المقترح الموعد الأسبق من مرور 8 أشهر على الصرف البنكي المؤهل، أو مرور 24 شهرًا على استلام التمويل. اختيار 8 أشهر ضمن نطاق 6–8 أشهر الذي طرحته الإدارة؛ وحد 24 شهرًا اقتراح جديد يحتاج اعتماد الطرفين.

الصرف المؤهل صرف بنكي فعلي موثق وكافٍ لخطة السداد، مع السماح باستخدامه لتسوية تمويل السيولة. تُحدد معايير الكفاية ورقم التسهيل في الملحق قبل التوقيع؛ لا يؤخرها المقترض بإرادته المنفردة.

السيناريو	الاستحقاق المقترح	الأثر
البنك يصرف في الشهر 6	الشهر 14	عائد 7% إذا سُدد في الموعد
البنك يصرف في الشهر 18	الشهر 24	الحد المطلق يسبق البنك + 8 أشهر
البنك لا يصرف	الشهر 24	يبقى الالتزام ويجب توفير مصدر بديل
سداد الشهر 18 مع استحقاق الشهر 14	متأخر 4 أشهر	تعثر؛ عائد ما بعد الاستحقاق قيد الاعتماد

معالجة هيكل التمويل دون ازدواج

الافتراض السابق للمشروع: 199,940 ريال إجماليًا، تموّل البنوك 50% منه، أي 99,970 ريال، ويوفر الشركاء 50%، أي 99,970 ريال. هذه فرضية تمويل وليست موافقة بنكية. تمويل السيولة 30,000 ريال مبلغ مؤقت يُرد، وليس مساهمة ملكية دائمة إضافية.

إذا أجاز البنك سداد الجسر من حصيلته، فإن تسوية 32,100 ريال تترك 67,870 ريال من 99,970 ريال للأعمال المتبقية؛ وعند السقف يتبقى 66,370 ريال. يجب إعادة مطابقة الاستخدامات وإضافة تكلفة التمويل إلى الميزانية إن لم تكن محسوبة أصلًا.

شرط قبول الأموال اعتماد ميزانية المرحلة الأولى وخطة سداد قابلة للتحقق، وتحديد بديل ممول إذا تعذر الصرف البنكي أو مُنع استخدامه للسداد. لا يُفترض أن إيرادات التشغيل وحدها ستسد الالتزام.

سبج / 04 / شروط مقترحة للمراجعة

ملف المستندات وخطوات الإثبات

مهنية العرض تبدأ بالفصل بين مستندات المشروع المتاحة، وما ورد بإفادة الإدارة، وما يجب توقيعه وإثباته للممول. لا يكفي وجود عقد انتفاع أو كفالة بلدية لاعتبار التمويل مضمونًا.

المستند	الحالة	إجراء الإقفال
خطاب القبول وكفالة حسن التنفيذ	متاحان في ملف المشروع	مطابقة النسخ؛ الكفالة لصالح البلدية
عقد انتفاع الموقع	نسخة مراجعة؛ التوقيع بإفادة الإدارة	إرفاق النهائي الموقع والتحقق من الحقوق
قرار الشركة وصلاحية التوقيع	يحتاج استكمالًا	تفويض الاقتراض والتوقيع والضمان إن وجد
اتفاق السيولة وملحق الحساب	مسودة ضمن الحزمة	اعتماد قانوني ثم توقيع وتوثيق مناسب
إقرار الاستلام والتحويل البنكي	نموذج فقط	يُستكمل بعد قيد الأموال فعليًا
موافقة البنك واستخدام حصيلته	غير مثبتة هنا	موافقة مكتوبة وخطة سداد متطابقة
ضمان الممول وتسجيله وأولويته	لا يوجد ضمان مثبت هنا	استكمال الضمان المحدد إن تم الاتفاق عليه

الحماية المقترحة للممول

قبل التمويل فحص السجل التجاري والصفة والتفويض، والتحقق من صلاحية الاقتراض ومن حقوق الانتفاع والالتزامات السابقة. يراجع المحامي متطلبات الترخيص والعرض العام أو الخاص قبل جمع الأموال.

عند التمويل توقيع الاتفاق والملحق المالي، وإثبات هوية الأطراف، والتحويل إلى حساب الشركة المحدد، ثم إصدار إقرار مطابق للمبلغ وتاريخ القيد. لا يُوقّع إقرار استلام قبل التحويل.

بعد التمويل تقرير شهري عن الإنفاق والتقدم وحالة البنك، وسجل فواتير ومحاضر إنجاز، وتنبيه عند تأخر متوقع، وتأكيد مصدر السداد قبل الاستحقاق.

حدود الضمان حقوق انتفاع الأرض تعود إلى TLS بحسب إفادة المشروع وتحتاج مطابقة العقد النهائي. ليست ملكية للأرض ولا ضمانًا قابلًا للرهن تلقائيًا. لا تنشأ كفالة شخصية أو أولوية للممول إلا بوثيقة صحيحة مستقلة وما يلزمها من تسجيل.

سبج / 05 / شروط مقترحة للمراجعة

مسودة اتفاق تمويل السيولة

هذه صياغة عمل تُستكمل وتُراجع قانونيًا قبل اعتمادها. ليست اتفاقًا نافذًا أو سندًا موثقًا، ولا يجوز استخدام الحقول الفارغة كأساس لاستلام أموال.

1 الأطراف والصفة المقترض المقترح: شركة الريادة التقنية المستدامة ش.م.م، السجل التجاري [يُستكمل]، ويمثلها [الاسم والصفة وسند التفويض]. المموّل: [الاسم أو الشركة والهوية أو السجل والعنوان]. لا تلتزم شركة تشغيل الضيافة أو أي شخص بصفة ضامن لمجرد ذكره في مستندات المشروع.

2 المبلغ والغرض يوفر المموّل [المبلغ رقمًا وكتابة] ريالًا عُمانيًا لتمويل البنود المعتمدة في ميزانية الأعمال الأولى لمشروع سبج. يُحوّل المبلغ إلى [البنك واسم الحساب وIBAN المعتمد]. يتوقف قبول التحويل على استكمال الشروط السابقة للتمويل في الملحق.

3 إثبات الاستلام يُعد تاريخ القيد الفعلي المثبت بكشف البنك بداية مدة التمويل. يصدر المقترض إقرار استلام يطابق مبلغ القيد ورقم التحويل. عند تعدد الدفعات يُعد لكل دفعة سجل مستقل، ولا يحتسب عائد قبل استلامها.

4 العائد المقترح المعدل المعروض للمراجعة 6% سنويًا بسيطة، دون تركيب، وبسقف إجمالي 12% من أصل التمويل. يحدد المحامي المعدل النهائي الجائز وطريقة عد الأيام والكسور، وأثر أي تغيير تشريعي، ومعالجة الفترة التالية للاستحقاق. لا يُعتمد هذا البند قبل حسم هذه المسائل كتابة.

5 الاستحقاق الاقتراح هو السداد في الموعد الأسبق من ثمانية أشهر بعد الصرف البنكي المؤهل أو أربعة وعشرين شهرًا بعد استلام مبلغ التمويل. تُثبت معايير الصرف المؤهل وحد الكفاية ورقم التسهيل في الملحق. لا يسقط الدين بعدم صرف البنك، ولا يملك المقترض تأجيل الاستحقاق بإرادته المنفردة.

6 السداد المبكر والجزئي يقترح السماح بالسداد المبكر دون رسم، مع احتساب العائد حتى تاريخ السداد الفعلي فقط. عند السداد الجزئي يُحدد المبلغ المخصص للأصل والعائد في كشف تسوية معتمد، ويتوقف العائد على الجزء المسدد من الأصل منذ تاريخ قيده؛ ولا يُحتسب عائد على مبالغ رُدّت أو على عوائد متراكمة.

7 شروط ما قبل التمويل تُستكمل صلاحية الاقتراض والتوقيع، وميزانية الاستخدام، والملحق المالي وخطة السداد، والفحص القانوني والتنظيمي، وأي موافقات بلدية أو بنكية أو تسجيلات ضمان لازمة. لا يصف الاتفاق التمويل بأنه مضمون إلا بعد تحديد الضمان ونفاذه والتحقق منه.

مسودة الالتزامات والتعثر والتوقيع

8 الإفصاح والمتابعة يقدم المقترض تقريرًا شهريًا خلال عشرة أيام عمل من نهاية كل شهر يوضح الاستخدامات المدعومة بالفواتير، والرصيد، والتقدم، وحالة التمويل البنكي، ومبلغ السداد المتوقع. يُخطر المموّل بأي واقعة جوهرية تؤثر على السداد خلال خمسة أيام عمل من العلم بها، وفق وسائل الإخطار المتفق عليها.

9 مصدر السداد تعتمد خطة السداد على [المصدر المثبت والمستند الداعم]. لا يجوز افتراض استعمال حصيلة البنك قبل موافقته على ذلك. يُدرج المصدر البديل [التفاصيل والالتزام الموثق] لمعالجة عدم الصرف أو نقصه. وجود خطة أو حساب مخصص لا ينشئ حساب ضمان أو أولوية قانونية تلقائيًا.

10 التعثر والمعالجة يعد عدم السداد في الاستحقاق أو الإخلال الجوهري المثبت حالة تعثر وفق تعريفات العقد النهائي. يكون الإخطار والمعالجة والمطالبة والمهلة إن وجدت وفق صياغة المحامي. لا يؤجل إشعار المعالجة تاريخ الاستحقاق تلقائيًا، ولا يمثل سقف 12% سماحًا بالتأخر. تُحسم قانونية أي عائد بعد الاستحقاق قبل التوقيع، دون تركيب أو رسوم تخفي عائدًا زائدًا.

11 الضمانات والأولوية يحدد ملحق مستقل الضامن أو الأصل والمالك ونطاق الضمان وقيمته والتقييم والقيود والموافقات والتسجيل والأولوية إن اتُّفق عليه. حتى استكمال ذلك، لا يُفترض وجود ضمان عيني أو شخصي أو ترتيب أولوية خاص للمموّل. تُراجع علاقة أي ضمان بحقوق البنك والبلدية والممولين الآخرين.

12 عدم التحول التلقائي إلى ملكية لا يمنح التمويل حصة في الأصول أو شركة التشغيل، ولا ينقلب إلى مشاركة ملكية بسبب تأخر السداد. أي تحويل لاحق يحتاج تقييمًا واتفاقًا مستقلًا وموافقات الأطراف المختصة، ولا يكون بديلًا مفروضًا للسداد.

13 التعديل والقانون والإخطارات كل تعديل مكتوب ومعتمد من الطرفين، مع احترام الحدود النظامية. يحدد المحامي القانون العُماني الواجب التطبيق والمحكمة المختصة أو التحكيم إن اتُّفق عليه، وعناوين الإخطارات وآلية إثبات وصولها. ترفق النسخ المعتمدة للملحقات وتُرقم ضمن الاتفاق.

استكمال الاعتماد والتوقيع

المراجعة القانونية: [المكتب واسم المراجع والتاريخ والإصدار المعتمد]. وسيلة التوثيق المناسبة ونطاقها: [يُستكمل بعد رأي المحامي والجهة المختصة]. توقيع الشركة: [المخول والصفة والتاريخ]. توقيع المموّل: [الاسم والتاريخ]. لا توجد توقيعات أو أختام رسمية ضمن هذه المسودة.

سبج / 07 / شروط مقترحة للمراجعة

ملحقات الاستلام والحساب والضمان

أ إقرار استلام المبلغ

تقر [الشركة المقترضة] باستلام مبلغ [رقمًا وكتابة] ريالًا عُمانيًا من [المموّل]، وفق الاتفاق رقم [يُستكمل]، وقد قُيد المبلغ بتاريخ [يُستكمل] في الحساب المعتمد باسمها لدى [البنك]، بمرجع تحويل [يُستكمل]. يرفق إشعار التحويل وكشف القيد. هذا الإقرار لا يشهد بسداد العائد ولا بوجود ضمان غير منصوص عليه.

المخول بالتوقيع: [الاسم والصفة والتفويض] | التاريخ: [يُستكمل] | التوقيع: [بعد الاستلام الفعلي].

ب الملحق المالي لكل ممول

الحقل	القيمة التي تعتمد قبل التوقيع
أصل التمويل وتاريخ القيد	[المبلغ] ريال عُماني؛ [التاريخ الفعلي]
المعدل والسقف وطريقة الأيام	[المعدل المعتمد]؛ سقف مقترح 12% إجمالًا؛ [أساس الأيام]
الصرف البنكي المؤهل	[الجهة والتسهيل ومعيار الكفاية ودليل السماح بالاستخدام]
موعد الاستحقاق النهائي	[تاريخ محدد أو آلية واضحة بالحد المطلق المعتمد]
خطة السداد والمصدر البديل	[المصدر والمبلغ وإثبات التوفر والجهة الملزمة]
السداد الجزئي وبعد الاستحقاق	[آلية التسوية المعتمدة قانونيًا]

ج ملحق الضمان إذا اتُفق عليه

نوع الضمان [يُستكمل]؛ الضامن أو مالك الأصل [يُستكمل]؛ وصف الأصل أو نطاق الكفالة [يُستكمل]؛ التقييم والالتزامات السابقة [يُستكمل]؛ الموافقات [يُستكمل]؛ جهة ورقم وتاريخ التسجيل إن لزم [يُستكمل]؛ الأولوية وآلية التنفيذ [يراجعهما المحامي]. إذا لم يعتمد ضمان، يصرح الاتفاق بذلك بوضوح.

د سجل المتابعة الشهرية

تاريخ التقرير، أصل التمويل القائم، المصروف خلال الشهر والتراكمي، الفواتير، الأعمال المنجزة، الرصيد، حالة طلب البنك، تاريخ الاستحقاق، تقدير مبلغ التسوية، المخاطر والإجراءات والمسؤول عنها. تعتمد الإدارة التقرير وتتاح مستنداته الداعمة للممول وفق ضوابط السرية.

سبج / 08 / شروط مقترحة للمراجعة

شروط الشراكة والاعتماد النهائي

ورقة شروط الشراكة في الأصول

نطاق الاستثمار الكيان الحامل للأصول [يُحدد]، والأصول وحقوق الانتفاع الداخلة [تُحدد]. يطابق العقد النهائي حقوق TLS وقيود الانتفاع؛ لا يُعرض الاستثمار باعتباره ملكية للأرض. تُفصل أصول المشروع والتزاماته عن شركة تقنيات الضيافة والتشغيل.

التقييم والحصة التقييم قبل الاستثمار [يُتفق عليه]، ومبلغ المساهمة [يُحدد]، والتقييم بعده والحصة الناتجة [يعتمدان]. لا تُستنتج حصة المستثمر من مساهمته في السيولة المؤقتة أو من نسبة 50% للتمويل البنكي.

الحقوق والعوائد تحدد حقوق التصويت والاطلاع والقرارات الجوهرية. التوزيعات من النقد القابل للتوزيع بعد مصروفات وأتعاب التشغيل وخدمة الدين والضرائب والاحتياطيات. لا ضمان لعائد ثابت أو لرأس المال. ترفق اتفاقية المشغل لتعريف الإيراد والرسوم ومسؤوليات الأطراف.

الخروج تحدد مدة الاستثمار وآلية نقل الحصة وحقوق الأولوية والتقييم ومعالجة انتهاء الانتفاع. لا يفترض شراء مضمون للحصة أو ملكية في شركة التشغيل، ولا يجوز الخلط بين حقوق الشريك وحقوق ممول السيولة.

ملاحظات الاعتماد القانوني والشرعي

القرار 409/2025 يحدد عائد القروض والديون التجارية عند 6% مع استثناءات، ويسري عامًا من نشره في 5 أكتوبر 2025. اختيرت 6% سنويًا للمحاكاة فقط؛ يراجع المحامي انطباق القرار وأساس الحساب والعائد بعد الاستحقاق وما يستجد عند التوقيع، وكذلك متطلبات عرض التمويل وجمعه. سقف 12% إجمالًا ليس تصريحًا نظاميًا مستقلًا.

إذا اختيرت المرابحة، تُعد معاملة مستقلة بسلع حقيقية وتملك ثم بيع بثمن متفق عليه قبل العقد. لا يُطبق عليها تصاعد دين بسبب التأخر. يلزم اعتماد شرعي وقانوني للصيغة النهائية.

المصادر وحالة المعلومات

القرار 409/2025 — نسخة الجريدة الرسمية 1616 صفحة 57

القرار 409/2025 — النص المقروء في موقع قانون

ميثاق — آلية مرابحة رأس المال العامل والتملك ثم البيع

المعلومات الخاصة بالمشروع من تعليمات الإدارة وملف سبج المتاح. احتياج 30,000 ريال وخطة 50% / 50% افتراضات الإدارة؛ المعدل والحد المطلق وصياغات التعاقد مقترحات هذه الحزمة. لم يُنفذ توقيع أو توثيق جديد ولم تثبت موافقة بنكية. تاريخ المراجعة 15 سبتمبر 2026.