



ریاست جمهوری
دسیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

شیوه نامه ارزیابی توانمندی مالی و تخصصی متقاضیان سرمایه گذاری در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

مطابق تبصره ۷ ماده ۴-۴ دستور العمل اجرایی آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی
در مناطق آزاد تجاری - صنعتی

معاونت اقتصادی - بهار ۱۴۰۲

مقدمه:

این شیوه نامه با توجه به مفاد آئین نامه مالی و معاملاتی سازمان های مناطق آزاد و در راستای شفاف سازی و تدقیق و تسهیل اجرای تبصره ۷ ماده ۴-۴ دستور العمل اجرایی آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی، بمنظور احراز توانمندی های مالی و تخصصی متقاضیان سرمایه گذاری در مناطق آزاد تجاری - صنعتی با رویکرد کسب امتیاز بر اساس مستندات ارائه شده در تطابق با کلیات طرح اجرایی تدوین شده است.

سازمان های مناطق آزاد بر اساس این شیوه نامه نسبت به بهره گیری از مازول احراز صلاحیت ذیل سامانه سرمایه گذاری بمنظور محاسبه امتیازات متقاضیان در هریک از حوزه های "توانمندی مالی" و "توانمندی تخصصی" اقدام می نمایند. متقاضیان می بایست نسبت به ارائه مستندات مورد نیاز بر بستر سامانه، بمنظور اثبات تمکن و توانمندی خود اقدام نموده و مسئولین مربوطه در سازمان منطقه نیز پس از بررسی مدارک ارائه شده، فرم های مربوطه را طی مدت زمان ابلاغی تکمیل نمایند. مازول احراز صلاحیت بر اساس فرآیندها و فرمول های ذیل نسبت به محاسبه امتیاز در هریک از ردیف های مربوطه اقدام نموده و نهایتاً امتیازات متقاضی بصورت تفکیکی و تجمیعی در هریک از حوزه های "توانمندی مالی" و "توانمندی تخصصی" توسط سامانه اعلام می گردد.

ماده (۱) شرایط عمومی

۱.۱. در خصوص اشخاص حقیقی متقاضی، لازمست مستندات توانمندی های مالی و تخصصی خود و تمامی متقاضیان که در آینده بعنوان سهامداران شرکت آتی التاسیس معرفی خواهند شد در سامانه بارگذاری گردد. تبصره: تا زمانی که اشخاص حقیقی متقاضی نسبت به ثبت شرکت در منطقه اقدام ننموده اند، ملاک ارزیابی مستندات متعلق به متقاضی اصلی می باشد.

۱.۲. در خصوص اشخاص حقوقی متقاضی نیز لازمست علاوه بر مستندات توانمندی مالی و تخصصی سهامداران شرکت متقاضی و / یا سوابق عملکردهای مالی و اجرایی شخصیت حقوقی متقاضی نیز در سامانه بارگذاری گردد.

۱,۳. لازمست تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی که بعنوان سهامداران طرح معرفی می گردند، نسبت به صدور نامه رسمی اعلام آمادگی جهت سرمایه گذاری در طرح مذکور اقدام نموده و نامه مذکور توسط متقاضی طرح بر بستر سامانه بارگذاری گردد.

۱,۴. مدارک و مستندات سهامدار اصلی (بالای ۵۰٪) ملاک ارزیابی خواهد بود. در صورت تنوع سهامداران، مستندات تمامی سهامداران مطابق این شیوه نامه ارزیابی و میانگین امتیازات به دست آمده با ضریب نسبت سهام هر شخص لحاظ خواهد گردید.

۱,۵. پس از اعلام اولین نتیجه ارزیابی، متقاضی می تواند حداکثر دو مرتبه نسبت به اصلاح و تکمیل مستندات و درخواست بررسی مجدد اقدام نماید. سازمان منطقه نیز حداکثر دو مرتبه نسبت به ارزیابی مجدد موضوع اقدام خواهد نمود.

۱,۶. موافقت سازمان در خصوص واگذاری سهام یا سهم الشرکه سرمایه گذاری که از سازمان منطقه زمین دریافت نموده اند به دیگر اشخاص، منوط به احراز توانمندی مالی و تخصصی انتقال گیرنده می باشد. لازمست این موضوع در قراردادهای واگذاری اراضی لحاظ گردد.

۱,۷. سرمایه گذار خارجی، شرکت های مادر تخصصی سرمایه گذاری، شرکت های زیرمجموعه بانک ها، شرکت ها یا سازمان های دولتی، یا متقاضیانی که مورد تایید مدیرعامل سازمان می باشد، با ارائه درخواست مکتوب و اخذ دستور مدیرعامل سازمان، از فرآیند ارزیابی این شیوه نامه مستثنی می گردند.

نمونه دستور: "با اطلاع از توانمندی مالی و فنی ایشان، با درخواست سرمایه گذاری موافقت و بر اساس بند ۷ ماده ۱ شیوه نامه ارزیابی توانمندی مالی و تخصصی متقاضیان سرمایه گذاری در مناطق آزاد، از فرآیند ارزیابی مستثنی می گردد."

۱,۸. فرآیند ارزیابی، مستندات و روش محاسبه ثابت و غیرقابل تغییر بوده لیکن هیأت مدیره هر سازمان مخیر است حداکثر تا پایان خرداد ماه هر سال نسبت به تعیین ضرایب هر بخش، متناسب با ظرفیت های منطقه اقدام نماید.

۱,۹. متقاضیانی که دارای ضمانت نامه از صندوق های ضمانت معتبر داخلی و خارجی می باشند، از فرآیند ارزیابی این شیوه نامه مستثنی می گردند.

ماده ۲) فرآیند احراز توانمندی مالی

سامانه احراز صلاحیت پس از تایید مستندات توسط کارشناس مربوطه، با محاسبه‌ی نسبت مستندات با اطلاعات طرح، امتیاز کسب شده توسط متقاضی در ردیف‌های زیر را تعیین و نهایتاً مجموع امتیازات کسب شده بر اساس ضرایب را محاسبه و اعلام می نماید.

عنوان	ردیف	مستندات	روش محاسبه (درصد)	ضریب
پیش پرداخت زمین	۲,۱	مانده حساب معتبر	نسبت به ارزش عرصه (زمین)	۱
هزینه های ساخت و تجهیز	۲,۲	میانگین مانده حساب یکساله * دوره ساخت (سال)	نسبت به ارزش اعیانی طرح	۴
	۲,۳	ارزش دارایی های غیر منقول + ارزش دارایی های منقول نقد شونده	نسبت به ارزش اعیانی طرح	۳
تامین سرمایه در گردش	۲,۴	مجموع واریزی های یکساله	نسبت به سرمایه در گردش یکساله	۱
تحقق برنامه تامین مالی	۲,۵	ارزش اعتبار نامه تاییدیه تسهیلات یا ضمانتنامه بانکی	نسبت به ارزش کل سرمایه گذاری	۱
مجموع حداقل امتیاز مورد قبول در احراز توانمندی مالی : ۱۵۰ امتیاز				

ماده ۳) فرآیند احراز توانمندی تخصصی

مسئول مربوطه می بایست با توجه به مستندات دریافتی، نسبت به تشخیص و تعیین سطح توانمندی اشخاص حقیقی و حقوقی متقاضی سرمایه گذاری در طرح در هریک از شاخص های زیر اقدام نموده و سامانه سرمایه گذاری با محاسبه‌ی امتیاز کسب شده در هریک از ردیف های زیر، مجموع امتیازات کسب شده را محاسبه و اعلام می نماید.

عنوان	ردیف	مستندات	روش محاسبه	امتیاز
دانش تخصصی سهامداران	۳,۱	پتنت بین المللی / گواهی دانش بنیان / ثبت اختراع کشوری	منطبق با طرح	۱۵
	۳,۲		مرتبط با طرح	۱۰
	۳,۳	تحصیلات	دکتری و فوق دکتری	۸
	۳,۴		لیسانس و فوق لیسانس	۴
توان اجرایی سهامداران	۳,۵	مالکیت / مدیریت پروژه های سرمایه گذاری	منطبق با طرح	۵
	۳,۶		مرتبط با طرح	۲
توان تخصص تیم (همکاران)	۳,۷	همکاران عملیاتی / مشاورین / پیمانکاران طرح	توانمندی بالا	۶
	۳,۸		توانمندی متوسط	۴
مجموع حداقل امتیاز مورد قبول در احراز توانمندی تخصصی : ۱۰ امتیاز				