



ملف استثماري استراتيجي رفيع المستوى

مدائن الشام

MADAIN AL-SHAM

المخطط الهيكلي والتنفيذي الشامل للشركة الوطنية القابضة للتطوير العمراني والإنشاءات الكبرى لإعادة إعمار سوريا،
بتمويل ذاتي كامل وسيادة وطنية مطلقة.

\$15B

المحفظة الاستثمارية المستهدفة

3.5M

وحدة سكنية وتجارية مستهدفة

20%

حصة الحكومة السورية السيادية (أرضاً)

10Y

أفق التنفيذ

الطروحة الاستثمارية: قيمة وطنية كامنة لا مضاربة سعرية

تستند فلسفة مدائن الشام إلى الانتقال من نمط الإعمار التقليدي القائم على الديون الخارجية والشركات الأجنبية، إلى نموذج التطوير السيادي الذاتي. تكمن القوة الحقيقية لهذا المشروع في استغلال الأصول الوطنية الشاغرة وتحويلها إلى أداة مالية عملاقة تقود جهود الإعمار الشامل.

1. استثمار المقدرات الصناعية الوطنية

تشغيل مصانع الإسمنت والحديد والإزاج الوطنية وتوجيه الطلب الهائل نحو هذه المصانع حصراً، مما يخلق ملايين فرص عمل للشباب السوري ويضاعف الناتج الصناعي.

2. صون وحماية الأراضي السيادية

منع تسرب أراضي الدولة إلى جهات خارجية، فتحتفظ الدولة بحصة عينية (أرض) بنسبة 20% في كل مشروع، فيما يُدار باقي الأرض بالشراكة مع القطاع الخاص المحلي والمحكوم.

3. توطين العقول والتكنولوجيا

استقطاب وتوظيف المهندسين المدنيين والمعماريين والخبراء السوريين في الداخل والخارج، ودمج تقنيات الذكاء الاصطناعي في تخطيط وإدارة المدن الجديدة إقليمياً وعالمياً.

4. السيادة والتمويل الذاتي المطلق

الاعتماد الأساسي على مدخرات السوريين في الداخل والخارج (ذهب، تحويلات، مدخرات)، وجمع الكتلة النقدية الأولى عبر مبيعات الخارطة قبل البناء، مما يلغي الحاجة للاقتراض الخارجي.

الضمان الحكومي المباشر هو بوابة الثقة والانطلاق

إن الضامن الأول والأساس للمشروع هو الضمان الحكومي الرئاسي المباشر. عندما يشعر المواطن والمغترب بأن المشروع يحمل ختم سيادة رئيس الجمهورية، سيدفع بالثقة الكاملة لرخ مدخراته، مما يطلق دورة تمويل ذاتية متجددة تبني الوطن من الداخل دون شروط خارجية.



هوية مدائن الشام: دمج السيادة الحكومية بمرونة القطاع الخاص

لتفادي البيروقراطية والروتين الحكومي، تُطرح مدائن الشام كشركة قابضة ذات طابع سيادي خاص. يتم تأسيسها بمرسوم تشريعي رئاسي خاص يمنحها صلاحيات استثنائية للتحكم في قراراتها وتسييل قوانينها بعيداً عن قيود الوزارات التقليدية.

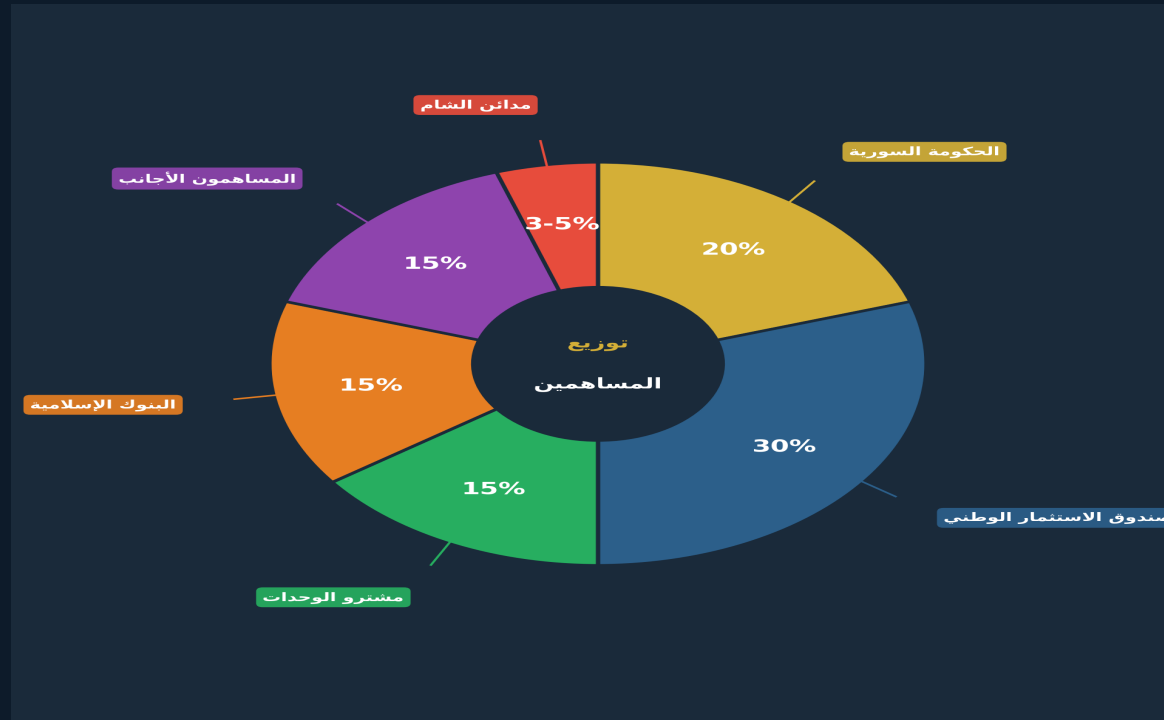
المساهم	النسبة المقترحة	طبيعة المساهمة	الدور الاستراتيجي والتشغيلي
الحكومة السورية	20%	أصول عينية (أراض ومصانع حكومية)	الضامن السيادي، المخطط العام، والمنظم القانوني للفرص.
صندوق الاستثمار الوطني (الشعب السوري)	30%	مدخرات نقدية وذهب مُقَيَّم بالسعر السوقي	استقطاب مدخرات الشعب السوري والمغتربين — يُقبل الذهب بقيمته السوقية المعتمدة.
مشترى الوحدات (مقدمات الشراء)	15%	دفعة أولى 25,000 دولار × 2M مشتر = 50 مليار دولار	تمويل ذاتي مبكر — دفعات شهرية 5,000 دولار/شهر على مدى 3-5 سنوات.
البنوك الإسلامية (تمويل متوسطي الدخل)	15%	تسهيلات مرابحة إسلامية بعد تثبيت القيمة المالية	تدخل البنوك بعد تجميع +50 مليار دولار — تمويل شريحة متوسطي الدخل بضمان أصول المشروع.
المساهمون والصناديق الأجنبية	15%	استثمارات نقدية وتكنولوجيا كبرى (10-20 مليار)	تطوير المشروعات الكبرى وتوريد التكنولوجيا والآليات الحديثة.
شركة مدائن الشام (إشراف وإدارة)	3% — 5%	رسوم إشراف وإدارة مشاريع	الإشراف الكامل على تنفيذ المشاريع وضمان الجودة وإدارة العقود والعمليات.

الحوكمة والرقابة الرئاسية المباشرة

يُدار الكيان بواسطة مجلس إدارة رفيع المستوى يتكون من 9 إلى 11 عضواً، يشمل ممثلين عن صندوق السيادة السوري، وخبراء استثماريين من القطاع الخاص، وممثلين من الصناديق السيادية الشريكة. تخضع الشركة لإشراف لجنة عليا برئاسة سيادة رئيس الجمهورية لضمان سرعة اتخاذ القرارات وحمايتها من المعوقات البيروقراطية وتسهيل القوانين الاستثنائية.

مخطط توزيع المساهمين: توازن استراتيجي للسيادة والتمويل

يوضح المخطط الدائري أدناه التوزيع الدقيق والذي لهيكل المساهمين في مدائن الشام، والذي يضمن بقاء الأغلبية المطلقة للقرار والسيادة (50% للحكومة وصندوق الاستثمار الوطني السوري) مع إشراك القطاع الخاص والمشتريين والصناديق الأجنبية لضمان التمويل والتشغيل الكفاء.



الأبعاد السيادية لهيكل الملكية

تم تصميم هيكل الملكية بحيث تمتلك الدولة السورية عبر (الحكومة وصندوق الاستثمار الوطني) حصة الأغلبية والسيطرة المطلقة بنسبة 50%، مما يحمي القرار الوطني السيادي بشكل كامل، في حين تضمن نسبة الـ 50% المتبقية استقطاب رؤوس الأموال من المشتريين والبنوك الإسلامية والصناديق الأجنبية الصديقة لتمويل وإعمار المشاريع دون أي قيود أو شروط سياسية خارجية.

التوزيع الجغرافي للمشاريع: حواضر التنمية والمدن الجديدة

تتبنى مدائن الشام استراتيجية تنموية شاملة تجتاز العاصمة لتشمل كافة المحافظات السورية، وذلك عبر تأسيس شركات تابعة متخصصة في كل محافظة، مما يضمن توزيع عوائد الإعمار بشكل عادل ومتوازن على كامل التراب السوري.

دمشق الجديدة (New Damascus)

المدينة الذكية الجديدة في الامتداد الشرقي — المركز المالي والإداري والتكنولوجي للبلاد؛ تضم أبراج الأعمال، مراكز الذكاء الاصطناعي، والمناطق السكنية الراقية. مساحة مقترحة: 150 مليون م².

حمص وحماة الجديدة وحواضر الوسط

مشاريع متخصصة في "حمص الجديدة" تجمع السياحة والصناعة والسكن المتكامل، ومدن ساحلية جديدة توطن الموانئ البحرية بالمراكز الاقتصادية الداخلية.

حلب الجديدة (New Aleppo)

العاصمة الاقتصادية والصناعية والتجارية الجديدة — تركز على المجمعات اللوجستية والتجمعات الصناعية والسكنية الحديثة للعمال والصناعيين. مساحة مقترحة: 80 مليون م².

باقي المحافظات السورية

إنشاء شركة تابعة لمدائن الشام في كل محافظة (درعا، السويداء، دير الزور، الرقة، الحسكة، إدلب) لتطوير مدن جديدة تستوعب النازحين العائدين وتخلق فرص عمل محلية.

الهيكل التنظيمي للشركات التابعة

يتم تأسيس شركة فرعية تابعة لشركة مدائن الشام القابضة في كل محافظة (مثل: شركة العمران الشامية بدمشق، شركة حلب الجديدة...) مع الهيكل الإداري الكامل والسرعة اللامركزية والرقابة المحكمة لمعايير الجودة الصارمة.

التكامل التنموي والاجتماعي

الهدف من هذا التوزيع ليس فقط ملء الفراغ السكاني، بل خلق بنية معيشية جديدة لكل محافظة سورية، توفر بيئة معيشية راقية تضم الحدائق، المساجد، المستشفيات، المدارس، والنوادي الرياضية في كل محافظة سورية.

محفظة الأصول الحكومية: الملاءة والضمانات السيادية الكبرى

تستند ملاءة الشركة وقوتها الائتمانية إلى محفظة ضخمة من الأصول العينية والأراضي الاستراتيجية المخصصة من قبل الدولة السورية، مما يوفر غطاءً مالياً صلباً يجذب المستثمرين ويحمي أموال المودعين.

الأراضي والمساحات المخصصة

تخصيص مساحات شاسعة من أراضي أملاك الدولة الاستراتيجية في محيط العاصمة دمشق وحلب والمدن الكبرى (مساحة إجمالية تفوق 250 مليون متر مربع) كحصة عينية حكومية.

مصانع ومقالع الدولة

إدراج أصول ومصانع الإسمنت والحديد والرخام والمقالع الحكومية تحت إدارة الشركة لضمان إمداد مستمر للمواد الأولية بأسعار التكلفة ودون وسيط.

الامتيازات الجمركية والضريبية

إعفاء كامل لجميع مستوردات الشركة من الآلات والتقنيات والمواد الإنشائية من الرسوم الجمركية والضرائب لمدة 10 سنوات، مما يرفع هامش الربحية للمشروع.

السيادة المطلقة للأصول الوطنية

تظل الأراضي والأصول الاستراتيجية المخصصة للدولة السورية ولا يجوز رهنها أو بيعها لجهات أجنبية، بل يتم تسجيل قيمتها الاستثمارية عبر عقود شراكة وتطوير طويلة الأجل، مما يضمن بقاء السيادة الاقتصادية كاملة ومحصنة بيد الدولة والشعب السوري.

سلاسل الإمداد الوطنية: تأمين المواد والقدرات اللوجستية الكبرى

تعتمد استراتيجية التنفيذ في مدائن الشام على توطيد سلاسل الإمداد وتشغيل المصانع الوطنية بكامل طاقتها الإنتاجية، مما يضمن تدفقاً مستمراً لمواد البناء ويحمي المشروع من تقلبات الأسواق العالمية.

1. تأمين الإسمنت والكلنكر الوطني

إعادة تأهيل وتطوير مصانع الإسمنت الحكومية والخاصة في عدرا وطرشوس والمسلمية، والتعاقد على كامل إنتاجها بأسعار تفضيلية، مع التخطيط لإنشاء مصنع إسمنت عملاق بطاقة 5 ملايين طن سنوياً تملك الشركة حصة الأغلبية فيه.

2. حديد التسليح والمعادن الأساسية

تشغيل الشركة العامة للمنتجات الحديدية والفولاذية بحماة (حديد حماة) ومصانع القطاع الخاص الكبرى، وتأمين استيراد المواد الخام (البليت) عبر اتفاقيات تجارية استراتيجية مع دول حليفة لضمان استقرار الأسعار.

3. الأسطول اللوجستي والنقل العملاق

تأسيس شركة نقل بري ولوجستيات تابعة لمدائن الشام تضم أسطولاً من 2,000 شاحنة وآلية ثقيلة لنقل المواد الأولية من الموانئ والمصانع والمقالع مباشرة إلى مواقع البناء والتشييد دون أي تأخير وبأقل التكاليف.

4. المقالع ومواد الكسارات والرخام

الحصول على امتيازات حصريّة لاستثمار مقالع الرمل والحصى والرخام في ريف دمشق وحمص والساحل، مما يضمن تأمين المواد الأساسية للخرسانة بأقل من 40% من قيمتها التجارية في السوق المحلية.

التحالفات الاستراتيجية: شركاء التطوير والتكنولوجيا العالمية

لبناء مدن ذكية ومستدامة بأعلى المعايير العالمية، تعقد مدائن الشام تحالفات استراتيجية مع كبرى الشركات والصناديق الاستثمارية في الدول الشقيقة والصديقة، لدمج الخبرات العالمية بالقدرات الوطنية.

الصناديق السيادية الخليجية

مذكرات تفاهم أولية مع صناديق استثمارية وشركات تطوير عقاري كبرى في دولة الإمارات والمملكة العربية السعودية والكويت للمساهمة في تمويل وتطوير الأبراج التجارية والمناطق الاستثمارية الكبرى في دمشق الجديدة.

شركات الإنشاءات والتقنية الصينية

شراكة مع كبرى شركات المقاولات الصينية (مثل CSCEC) لإدخال تقنيات البناء السريع مسبق الصنع، وتأسيس شبكات البنية التحتية الذكية وأنظمة المدن الآمنة بالتعاون مع شركات التكنولوجيا الصينية العملاقة.

المؤسسات المالية والبنوك الإسلامية

تحالف مع بنوك إسلامية ومؤسسات تمويل دولية لتصميم حزم تمويلية مبتكرة (صكوك الاستصناع والمرابحة) تتيح للمواطنين من ذوي الدخل المتوسط شراء وتملك الوحدات السكنية بأجل سداد مريحة تصل لـ 20 عاماً.

المطورون والخبرات الوطنية

إشراك نقابة المهندسين السوريين، والاتحاد العام للمقاولين، وشركات التطوير العقاري المحلية الخاصة في تنفيذ المراحل المختلفة للمشاريع، مما يضمن تشغيل رأس المال الوطني بالكامل وتوطين الخبرات.

الميزة التمويلية: تمويل ذاتي متجدد بلا ديون خارجية

تعتمد مدائن الشام على خمسة روافد تمويلية متكاملة تضمن استمرارية التمويل وتحقيق السيادة المالية الكاملة دون الحاجة لأي قرض خارجي مشروط.

الرافد التمويلي	الحجم التقديري	التوقيت	الآلية
الرافد الأول: صندوق الاستثمار الوطني	\$30 مليار	السنة 1-2	2 مليون مساهم × 15,000 دولار — يُقبل الذهب بقيمته السوقية المعتمدة.
الرافد الثاني: مشترى الوحدات (مبيعات الخارطة)	\$50 مليار+	خلال 6 أشهر	2M مشترى × 25,000 دولار دفعة أولى + 5,000 دولار/شهر لمدة 5 سنوات.
الرافد الثالث: البنوك الإسلامية (مرابحة)	\$5 — \$10 مليار	بعد تجميع 50 مليار	تمويل شريحة متوسطي الدخل بضمان أصول المشروع — بنوك إسلامية وشركات مرابحة.
الرافد الرابع: صناديق المستثمرين الأجانب	\$10 — \$20 مليار	السنة 2-5	تطوير المشروعات الكبرى وتوريد التكنولوجيا والآليات الحديثة.
الرافد الخامس: شركات المقاولات الكبرى	تنفيذ مقابل حصص	السنة 1-10	شركات البناء الكبرى تنفذ مقابل حصص في المشروع — تقلل التكلفة وتضمن الجودة.

\$80B+

إجمالي التمويل المتوقع خلال 5 سنوات الأولى

0%

نسبة الاقتراض الخارجي المشروط

100%

السيادة الوطنية على القرار

التوقعات المالية: مسار التدفقات النقدية والربحية (10 سنوات)

تشير النمذجة المالية لمشاريع مدائن الشام إلى تحقيق نقطة التعادل والتدفق النقدي الإيجابي بحلول السنة الثالثة، مع تصاعد مستمر في الأرباح الصافية نتيجة تسليم الوحدات وبدء تشغيل الأصول التجارية.

المؤشر المالي (بالمليار دولار)	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5	السنوات 6-10 (متراكم)	الإجمالي
رأس المال والتمويل المحشود	\$15.0	\$25.0	\$20.0	\$15.0	\$10.0	\$15.0	\$100.0
النفقات الرأسمالية (البناء والتشغيل)	\$12.0	\$18.0	\$22.0	\$16.0	\$12.0	\$20.0	\$100.0
المبيعات والتدفقات النقدية الواردة	\$10.0	\$22.0	\$28.0	\$25.0	\$20.0	\$45.0	\$150.0
الربح الصافي المتوقع	(\$2.0)	\$4.0	\$6.0	\$9.0	\$8.0	\$25.0	\$50.0

السيناريو المتفائل (Optimistic Case)

افتراض انفتاح إقليمي كامل، استقرار سياسي شامل، ونمو اقتصادي بنسبة 7%. يرتفع العائد الداخلي (IRR) إلى 32%، وتقل فترة استرداد رأس المال إلى 3.2 سنوات** مع تدفقات نقدية مبكرة هائلة.

السيناريو الأساسي (Base Case)

افتراض استقرار أمني متوسط، نمو اقتصادي بنسبة 4% سنوياً، وإقبال متوسط من المغتربين. يحقق المشروع عائداً داخلياً على الاستثمار (IRR) بنسبة 24% وفترة استرداد رأس المال تبلغ 4.5 سنوات**.

التدفقات المالية المفصلة: التوازن المالي الشامل (10 سنوات)

يوضح الجدول التالي التوازن الدقيق بين مصادر التمويل المحشودة، تكاليف البناء والتشغيل، والمبيعات المتحققة. تضمن هذه الهيكلية استدامة مالية مطلقة مع تراكم أرباح صافية تبلغ 50 مليار دولار بنهاية السنة العاشرة.

البند المالي (بالمليار دولار)	السنة 1	السنة 2	السنة 3	السنة 4	السنة 5	السنة 6	السنة 7	السنة 8	السنة 9	السنة 10	الإجمالي
المدخلات: التمويل المحشود	\$15.0	\$25.0	\$20.0	\$15.0	\$10.0	\$5.0	\$4.0	\$3.0	\$2.0	\$1.0	\$100.0
المدخلات: المبيعات والإيرادات	\$10.0	\$22.0	\$28.0	\$25.0	\$20.0	\$15.0	\$12.0	\$8.0	\$6.0	\$4.0	\$150.0
إجمالي التدفقات الواردة (A)	\$25.0	\$47.0	\$48.0	\$40.0	\$30.0	\$20.0	\$16.0	\$11.0	\$8.0	\$5.0	\$250.0
المخرجات: تكاليف البناء والإنشاءات	\$10.0	\$15.0	\$18.0	\$13.0	\$10.0	\$8.0	\$6.0	\$4.0	\$3.0	\$1.0	\$88.0
المخرجات: مصاريف تشغيلية وعمومية	\$2.0	\$3.0	\$4.0	\$3.0	\$2.0	\$2.0	\$2.0	\$1.5	\$1.5	\$1.0	\$22.0
إجمالي التدفقات الخارجة (B)	\$12.0	\$18.0	\$22.0	\$16.0	\$12.0	\$10.0	\$8.0	\$5.5	\$4.5	\$2.0	\$110.0
الربح الصافي السنوي (A - B - التمويل)	(\$2.0)	\$4.0	\$6.0	\$9.0	\$8.0	\$5.0	\$4.0	\$2.5	\$1.5	\$2.0	\$40.0
الربح الصافي المتراكم	(\$2.0)	\$2.0	\$8.0	\$17.0	\$25.0	\$30.0	\$34.0	\$36.5	\$38.0	\$40.0	\$40.0

ملاحظة حول آلية التوازن المالي وتجنب التضخم

تم احتساب التدفقات المالية بناءً على مبدأ "التمويل الذاتي الدائري"، حيث تُستخدم أموال التمويل المحشود ومبيعات الخارطة المبكرة في السنة الأولى والثانية لتغطية القفزة الهائلة في تكاليف البناء والإنشاءات. بدءاً من السنة الثالثة، تفيض مبيعات الوحدات وتسييل الأصول التجارية لتغطي كامل النفقات الرأسمالية والتشغيلية، مما يحقق أرباحاً صافية متراكمة ممتازة تُعاد استثمارها في صندوق السيادة السوري.

الحساسية المالية: تأمين عوائد الصناديق السيادية الشريكة

تم تصميم النموذج المالي لمدائن الشام ليكون مرناً ومقاوماً للتقلبات الاقتصادية، مع ضمان حد أدنى من العوائد للمستثمرين الاستراتيجيين الشركاء (مثل الصناديق السيادية الشريكة) حتى في أسوأ الظروف.

مصفوفة تحليل الحساسية للمشروع

المتغير الاقتصادي	التغير المفترض	الأثر على ربحية المشروع	الإجراء الوقائي المتخذ
تكلفة مواد البناء	ارتفاع بنسبة +20%	انخفاض الأرباح بنسبة -8%	تأمين عقود توريد طويلة الأجل مع مصانع الدولة.
مبيعات الخارطة	تباطؤ بنسبة -30%	تأخر التدفقات بـ 6 أشهر	تفعيل التسهيلات البنكية المحلية كجسر تمويلي.
أسعار الصرف والعملية	تذبذب حاد لليرة	أثر محدود جداً	تسعير وبيع الوحدات للمغتربين بالدولار الأمريكي حصراً.

العوائد المتوقعة للصناديق السيادية الشريكة

نضمن لهيكلية مدائن الشام للصناديق السيادية الشريكة (مثل الصناديق الكويتية) عائداً سنوياً مفضلاً لا يقل عن 8**% كحد أدنى مضمون بضمان الأصول العينية للدولة، مع توقعات وصول العائد الفعلي إلى 18**% - 22**% سنوياً عند بدء تسليم الوحدات وتسييل الأصول التجارية الراقية.

حماية رأس المال المستثمر

يتمتع الشركاء الاستراتيجيون بحق الأولوية في استرداد رأس المال (Liquidation Preference) وحق تملك الأصول التجارية الحيوية (المولات، الفنادق، المستشفيات) كرهن عيني مباشر مقابل مساهماتهم النقدية، مما يمنحهم حماية استثمارية مطلقة بنسبة 100%.

منصة التطوير: من أرض خام إلى مدن ذكية متكاملة

تتجاوز مشاريع مدائن الشام مفهوم الإسكان التقليدي لتقدم منظومة حضرية متكاملة تشمل البنية التحتية الذكية، والشبكات اللوجستية، والمناطق الصناعية والتجارية والسكنية في نسج عمراني واحد متماسك.

الاستعمال	المساحة المقترحة	النسبة من الإجمالي	المحتوى والمكونات
سكني (شقق وفلل)	75 مليون م ²	50%	وحدات اقتصادية ومتوسطة وراقية بمعايير دولية.
تجاري وأعمال	22.50 مليون م ²	15%	أبراج مكتبية، مراكز تجارية، فنادق، ومنتجعات.
صناعي ولوجستي	15 مليون م ²	10%	مناطق صناعية خفيفة ومستودعات ومراكز توزيع.
خدمات عامة وتعليم وصحة	15-20 مليون م ²	10%	مدارس، جامعات، مستشفيات، مراكز حكومية.
مساحات خضراء وطرق وبنية تحتية	22.50-30 مليون م ²	15%	حدائق، طرق سريعة، سكك حديدية، شبكات مياه وكهرباء.

مشاريع البنية التحتية الكبرى المرتبطة

تشمل خطة البنية التحتية: **طريق دمشق الجديد السريع** (نفق سريع يربط المدينة الجديدة بمركز دمشق)، **شبكة سكك حديدية سريعة** تربط كافة المدن الجديدة، وبطاقة شمسية وشبكة طاقة سريعة لتشكل العمود الفقري اللوجستي لسوريا الجديدة — كل ذلك بتمويل ذاتي من إيرادات مبيعات الخارطة.

مسار التأسيس: التحول التنظيمي هو بوابة القيمة

يعتمد نجاح مدائن الشام على سرعة استصدار الإطار القانوني والتنظيمي اللازم، وفي مقدمته المرسوم الرئاسي التأسيسي الاستثنائي الذي يمنح الشركة صلاحياتها الاستثنائية ويطلق دورة التمويل الأولى.

1 إصدار المرسوم الرئاسي

إعداد وإصدار المرسوم التشريعي الرئاسي الخاص لتأسيس هيكله "مدائن الشام" القابضة وتحديد صلاحياتها الاستثنائية وهيكل مجلسها.

2 حصر وتطهير الأراضي

تكليف الإدارة المحلية والزراعة والنزاع بحصر وتصنيف ونقل ملكية الأراضي المقترحة (150 مليون م² بدمشق، 80 مليون م² بحلب) لصالح الشركة خلال 30 يوماً كحد أقصى.

3 فتح الحسابات والتفاهات

تسهيل إجراءات فتح الحسابات البنكية بالعملية الصعبة، وتوقيع أولى مذكرات التفاهم مع الصناديق السيادية الخليجية والمصارف الإقليمية الصديقة.

4 إطلاق الحملة الإعلامية

توجيه وسائل الإعلام الوطنية والقنوات الترويجية لتنظيم حملة إعلامية دولية لتسويق المشروع لدى المغتربين السوريين في الخليج وأوروبا وأمريكا.

الجدول الزمني التنفيذي المقترح

المرحلة	الإطار الزمني	المخرجات الرئيسية
التأسيس والانطلاق	الربع الأول 2026	المرسوم التأسيسي، تأمين التمويل الأولي، ووضع المخطط الهيكلي.
إطلاق المببيعات والبنية التحتية	الربع الثاني — الرابع 2026	إطلاق مببيعات الخارطة، بدء أعمال الطرق والشبكات الأساسية.
الإنشاء الفعلي للمدن	2027 — 2029	تسليم أولى الوحدات، افتتاح المرحلة الأولى من دمشق الجديدة.
التشغيل الكامل والتوسع	2030 — 2035	اكتمال المدن الرئيسية، التوسع في باقي المحافظات والخارج.

هيكل الصفقة: توزيع المسؤوليات والحصص التمويلية بالتفصيل

لضمان التنفيذ السليم وحماية القرار الوطني، تم وضع هيكل دقيقة للصفقة الاستثمارية توضح حصة كل طرف، ومسؤولياته الموكلة إليه من الأرباح والالتزام التشغيلي والمالي.

الطرف المساهم	الحصة من الأرباح	قيمة المساهمة المقدرة	طبيعة المسؤولية التشغيلية والمالية
الحكومة السورية	20%	\$3.0 مليار (أصول عينية)	تقديم الأراضي والمصانع، منح التراخيص، والضمانة السيادية الشاملة.
صندوق الاستثمار الوطني (الشعب السوري)	30%	\$4.5 مليار (نقدية وذهب)	مدخرات الشعب السوري والمغتربين — يُقبل الذهب بقيمته السوقية المعتمدة.
مشترى الوحدات (مقدمات الشراء)	15%	\$7.5 مليار (2M مشترى × 25K\$ + دفعات شهرية)	تمويل ذاتي مبكر — دفعة أولى 50 مليار + 5,000 دولار/شهر لمدة 5 سنوات.
البنوك الإسلامية (تمويل متوسطي الدخل)	15%	\$2.25 مليار (مرابحة إسلامية)	تدخل بعد تجميع 50+ مليار دولار — تمويل شريحة متوسطي الدخل بضمان أصول المشروع.
المساهمون والصناديق الأجنبية	15%	\$2.25 مليار (10-20 مليار دولار)	تطوير المشروعات الكبرى وتوريد التكنولوجيا والآليات الحديثة.
شركة مدائن الشام (إشراف وإدارة)	3% — 5%	رسوم إدارة وإشراف مشاريع	الإشراف الكامل على تنفيذ المشاريع وضمان الجودة وإدارة العقود والعمليات.

مرحلة التحقق الثاني (البنية التحتية)

إكمال أعمال تصميم الطرق الرئيسية، حفر أنفاق الخدمات الأساسية، وتأمين إمدادات المياه والكهرباء الأولية للمواقع قبل بدء البناء الفوقي.

مرحلة التحقق الأولى (التأسيسية)

تأكيد مطابقة صكوك الملكية للأراضي، وتأسيس الحسابات البنكية الضامنة، وإصدار التراخيص الاستثنائية للشركة لبدء مبيعات الخارطة قانونياً.

إدارة المخاطر: العناية الواجبة لضمان سلامة التنفيذ والإغلاق

إن إقامة مشروع بهذا الحجم الاستراتيجي يتطلب تحديداً دقيقاً للمخاطر المحتملة ووضع آليات استباقية وحاسمة للتعامل معها، مما يضمن استمرارية الأعمال ويحمي أموال المستثمرين تحت أي ظروف سياسية أو اقتصادية.

المخاطر المحتملة للمشروع	التوصيف والتحليل الفني للمخاطر	مستوى الأثر والخطورة	آليات التكيف والضبط للشركة
تذبذب أسعار الصرف والعملة	تأثر الليرة السورية بتقلبات الأسواق الإقليمية وتكلفة المواد المستوردة.	مرتفع	اعتماد الدولار الأمريكي كعملة تسعير في مبيعات الخارطة وتوقيع العقود.
شح المواد الأولية الأساسية	عجز المصانع المحلية عن تلبية الطلب الهائل للإعمار في المرحلة الأولى.	متوسط	إعادة تأهيل المصانع الحكومية المعطلة وتوقيع عقود توريد طويلة الأجل مع دول حليفة.
المخاطر القانونية والنزاعات	ادعاءات ملكية أو تداخل حدودي في الأراضي المخصصة للشركة.	منخفض	إصدار مرسوم رئاسي يظهر الشركة من أي حقوق أو ادعاءات سابقة فوراً.
مخاطر تأخر التنفيذ والتعثر	نقص المقاولين المهرة والعمالة الفنية المؤهلة في مرحلة الذروة.	مرتفع	تقسيم المشروع لمجموعات للمقاولين، إدخال مقاولين دوليين، وتأسيس مراكز تدريب مهني تابعة للشركة.

الشفافية والحوكمة المالية الصارمة

لتفادي الفساد أو الهدر الإداري، تخضع شركة **مدائن الشام** لرقابة وتدقيق مستمر من كبرى شركات التدقيق العالمية (Big 4)، مع نشر تقارير مالية ربع سنوية شفافة لسيادة الرئيس، وإتاحة تقارير الإنجاز والأحوال المالية للمساهمين والمشتريين عبر منصة الشركة الرقمية.



"بسواعد أبنائها، وبثقة قيادتها، تُبنى مدائن الشام لتكون منارة للإعمار والسيادة الوطنية"

رؤية وطنية طموحة تصنع المستقبل، وتصورن السيادة الاقتصادية للجمهورية العربية السورية، بأيدي وطنية وعقول رائدة وتخطيط سيادي محكم.