شبكة المعلومات الجامعية

# بسم الله الرحمن الرحيم

شبكة المعلومات الجامعية

# شبكة المعلومات الجامعية

# التوثيق الالكتروني والميكروفيلم

شبكة المعلومات الجامعية

# جامعة عين شمس

## التوثيق الإلكتروني والميكروفيلم

# قسم

## نقسم بالله العظيم أن المادة التي تم توثيقها وتسجيلها علي هذه الأقراص المدمجة قد أعدت دون أية تغيرات

# يجب أن

## تحفظ هذه الأقراص المدمجة بعيدا عن الغبار

شبكة المعلومات الجامعية

# بعض الوثائق الأصلية تالفة

# بالرسالة صفحات لم ترد بالأصل

B1A-10

جامعة الإسكندرية
كلية السياحة والفنادق
قسم الدراسات السياحية

# تمويل مشروعات الاستثمار السياحى وأثره على تسعير الخدمة السياحية فى مصر

مقدمـــة من

**أمانـــى رفعت محمـد**

*مدرس مساعد بكلية السياحة والفنادق – جامعة المنوفية*

لنيل درجة دكتوراه الفلسفة

فى الدراسات السياحية والإرشاد السياحى والفندقة

قسم الدراسات السياحية

٢٠٠٤

بسم الله الرحمن الرحيم

بسم الله الرحمن الرحيم

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ
أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

صدق الله العظيم

سورة البقرة آية ( ٣٢ )

# إهداء

**أهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهما الحق تبارك وتعالى :**

﴿وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُل رَّبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾

صدق الله العظيم

إلى من أعطاني بلا مقابل

إلى من أدين لهم بالكثير

إلى والدي الحبيبين

حباً .. وتقديراً .. وعرفاناً بالجميل

# لجنة الإشراف

## أ.د. محمد خميس الزوكة

أستاذ الجغرافيا الاقتصادية
ووكيل كلية الآداب سابقاً
جامعة الإسكندرية

## أ.د. أسامة محمد الفولى

أستاذ الاقتصاد والمالية العامة
ووكيل كلية الحقوق لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة
جامعة الإسكندرية

## د. دلال عبد الهادى

أستاذ مساعد بقسم الدراسات السياحية
كلية السياحة والفنادق- جامعة الإسكندرية

# لجنة المناقشة والحكم

**أ.د. محمد خميس الزوكة**

أستاذ الجغرافيا الاقتصادية ووكيل كلية الآداب سابقاً

جامعة الإسكندرية

**أ.د. أسامة محمد الفولى**

أستاذ الاقتصاد ووكيل كلية الحقوق

جامعة الإسكندرية

**أ.د. محمد محمد البنا**

أستاذ الاقتصاد وعميد كلية السياحة والفنادق

جامعة المنوفية

**أ.د. عادل أحمد حشيش**

أستاذ الاقتصاد والعميد الأسبق لكلية الحقوق - جامعة بيروت العربية

جامعة الإسكندرية

**أ.د. دلال عبد الهادى**

أستاذ الاقتصاد المساعد بقسم الدراسات السياحة كلية السياحة والفنادق

جامعة الإسكندرية

# شكر .. وتقدير

الحمد لله والشكر لله على عظيم فضله الذي منحني إياه ، فبمشيئته وبإذنه وتوفيقه سبحانه وتعالى قدر أن يتوج الجهد والعمل طوال فترة الدراسة بإتمام هذا البحث . والصلاة والسلام على سيدنا محمد أفضل المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين .

ويدفعني العرفان بالجميل والوفاء لأساتذتي إلى أن أتقدم بخالص شكري وعظيم احترامي إلى :

**أ.د. محمد خميس الزوكة**

على إشرافه العلمي والمعنوي على البحث رغم مسئولياته الجسام وعلى جزيل عطاءه من وقت وجهد ومتابعة مستمرة ودأب متواصل بالتوجيه والنصح وعلى علمه الفياض وعلى عطائه الذي لا ينضب وفكره الذي لا ينطفئ وكرمه الذي لا ينتهي وسعة صدره التي لا تضيق حيث جعلني بتواضع العالم قريبة من علمه وفكره وشخصه فدعواتي لله أن يديم عليه الصحة ودوام العطاء وإن يجزيه الله عن عطائه هذا خير جزاء وأن يظل دوماً زخراً وثراءً لتلاميذه.

**والى أ.د. أسامة محمد الفولي**

لتشريفه هذا البحث بالإشراف عليه ، وعلى دعمه العلمي المتواصل وعلى توجيهاته القيمة ونصحه الدائم وعطائه من وقت وعلم ورعاية وتحفيزه للطالبة رغم مسئوليته وأعبائه الكثيرة فكان نعم العون والمساندة طوال فترة إعداد البحث فدعواتي لله أن يجزيه الله خير الجزاء على ما قدمه لي من خير وعطاء وعلم واهتمام .

**والى د. دلال عبد الهادي**

بالشكر والتقدير لقبولها الإشراف على البحث وعلى دعمها العلمي المتواصل وتوجيهاتها القيمة لإتمام هذا البحث .

كما أتقدم بخالص شكري وتقديري إلى الأستاذين الجليلين .

**أ. د. عادل أحمد حشيش**

لتشريفه لي بقبول سيادته الحكم على الرسالة رغم ضيق وقته ومسئولياته الجسام .

**أ.د. محمد محمد البنا**

لتشريفه لي بقبول سيادته الحكم على الرسالة وعلى تحفيزه الدائم لي بإتمام هذا البحث ومتابعته المستمرة ورعايته العلمية والمعنوية لي في العمل لخروج هذا العمل إلى حيز الوجود .

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة في سبيل إتمام هذا البحث

**والشكر أولا وأخيرا لله سبحانه وتعالى ؛**

**الطالبة**

# تمويل مشروعات الاستثمار السياحى وأثره على تسعير الخدمة السياحية فى مصر

## ملخص ١٥٠٠ كلمة:

تعتبر القضايا الاقتصادية المعاصرة عديدة ومتشعبة، وخصوصاً فى ظل التطورات الاقتصادية والمالية التى شهدها العالم خلال العقدين الماضيين، ولازال يشهدها الوقت الراهن، فقد شهدت السنوات القليلة الماضية العديد من التغيرات العالمية التى تمخض عنها بروز قوى اقتصادية تستند إلى التكافؤ العلمى والاصلاح المالى والنقدى والتطور التكنولوجى، وتعزيز القدرات التنافسية، ولاسيما فى مجال مجال الخدمات حيث اصبحت تشكل الجزء الأكبر فى الهياكل الاقتصادية لهذه القوى.

وتأتى خدمات السفر والسياحة على قمة قطاع الخدمات الانتاجية ذات الطابع الديناميكى سريع التغير والمفرط الحساسية للمتغيرات الاقتصادية والبيئية العالمية والمحلية، هذا فضلاً عن الآثار الاقتصادية المباشرة وغير المباشرة للقطاع السياحى، وتنتج عن الاستثمار فى خدماته التى تتسم بكونها متنوعة ومتعددة ومركبة وغير متجانسة مكونة بتكاملها وترابطها الهيكل الاستقبالى للسائحين الوافدين بدءاً من المشروع السياحى الصغير مثل وكالة السفر والسياحة حتى المدن والمراكز السياحية المتكاملة والمنتجعات السياحية Resorts.

ومن منطلق أهمية دور الاستثمار السياحى لدعم الاقتصاد القومى فى مصر، احتلت السياحة المركز الثانى بعد الصناعة من حيث عدد المشروعات، وكذلك قيمة رؤوس الأموال المصدرة وتكلفة الاستثمار حيث بلغت رؤوس أموال الشركات السياحية ٢٧ مليار، ٧٣٥ مليون جنيه، بينما بلغت تكلفة الاستثمارات فى ذات القطاع ٥٠ مليار، و ٤٩١ مليون جنيه حتى ٢٠٠٠/٦/٣٠ وبذلك تمثل رؤوس الأموال فى قطاع السياحة حوالى ٢٧% من إجمالى رؤوس الأموال فى جميع القطاعات الدولة الاقتصادية عدا المناطق الحرة.

ومما لاشك فيه أن هذا القطاع يحتاج إلى استثمارات ضخمة، ويتصف تمويه بالكثافة العالية لرؤوس الأموال طويلة الأجل مع بطء دوران رأس المال نتيجة لبقاء الاستثمار فى أصول ثابتة فترات طويلة وبالتالى طول فترة الاسترداد، ومن منطلق هذه السمات جاءت أهمية البحث فى دراسة الاستثمار السياحى وطرق تمويله من خلال المشكلة البحثية التالية:

## المشكلة البحثية:

تعتمد الوحدات الاستثمارية السياحية فى تمويل نشاطها على الأموال التى تتوافر لها من مختلف طرق ومصادر التمويل المختلفة التى يتسنى من خلالها تدبير الأموال اللازمة لاحتياجات المشروعات، ومن ثم يعالج البحث موضوع اختيار مزيج الأموال الذى ينجم عنه تخفيض تكلفة الأموال إلى أدنى حد لها، وفق الطبيعة الخاصة والمتميزة للاستثمار فى النشاط السياحى والذى يقتضى خصوصية التعامل معه.

تتبنى الدراسة رفض فكرة تعميم نظرية محددة لهيكل التمويل أو فكرة وجود هيكل تمويل أمثل يصلح للأنشطة والاستثمارات المختلفة، حتى داخل الاستثمارات السياحية نفسها، وما يترتب على هذا التقييم من قرارات تمويل تتم بمنأى عن طبيعة القرارات الاستثمارية ومدى خصوصيتها.

## تتلخص المشكلة البحثية فى :

هل تراعى القرارات التمويلية الخاصة بالاستثمار فى المشروعات السياحية التوازن بين الأسس العلمية لنظريات التمويل من ناحية وما تقتضيه طبيعة وخصوصية النشاط السياحى من ناحية أخرى مما يقلل من الأعباء التمويلية ما يسمح لها بالتسعير التنافس وتحقيق الربح.

وما هى العلاقة بين تكلفة الأموال والعائد على الاستثمار ومدى تأثير الخلل فى هذه العلاقة عند اختيار الهيكل على تسعير الخدمة السياحية فى مصر.

## أهداف البحث:

- دراسة القرار الاستثمارى السياحى كقرار اقتصادى يحكم التكلفة والعائد وفق خصوصية المنتج السياحى.
- دراسة مدى كفاءة الاستثمار السياحى بمصر فى استغلال موارده المالية ومزيج أمواله التمويلية ليقدم مخرجاً يتكون من مجموعة خدمات سياحية مناسبة كما وكيفاً وسعراً مع سوق السياحة الدولى.
- مدى توافق الهياكل التمويلية لشركات الاستثمار السياحى مع أسس المداخل المختلفة لنظريات التمويل وخصوصية الخدمة السياحية.
- تحليل المؤشرات والنسب المالية وفق المدخل الشمولى للفكر المالى لأداء المشروعات السياحية لتوضيح الخلل فى هذا الأداء.
- مدى اعتماد شركات الاستثمار السياحى على الديون (أموال الغير) ارتفاع نسب الرفع المالى ومدى توافقها مع التدفقات النقدية للمشروع.
- قياس تكلفة الأموال المستثمرة فى المشروعات السياحية من خلال قياس تقديرى لتكلفة الأموال المرجحة بالأوزان ومقارنتها بالعائد على الاستثمار.
- دراسة تأثير توازن العلاقة السابقة على سعر الخدمة السياحة.

## التساؤلات الفروض البحثية:

من خلال التساؤل البحث الرئيسى نشتق التساؤلات البحثية التالية:

- ما هى الخصائص والسمات المميزة لطبيعة الاستثمار السياحى؟
- ما هى المحددات التى يتم على اساسها اختيار الهيكل المالى للاستثمار السياحى؟
- ما هو مزيج الأموال الأكثر ملاءمة لطبيعة الاستثمار السياحى؟

- كيف يمكن تقدير التكلفة المرجحة للأموال؟
- ما هى العلاقة بين تكلفة الأموال والعائد على الاستثمار السياحى؟
- ما هو أثر تكلفة الأموال وازدياد نسب الرفع المالى على سعر الخدمة السياحة؟
- ما هى أسباب تدنى العائد الاجمالى على الأموال المستثمرة عن حده الأدنى الواجب تحقيقه؟
- هل هناك ربط وتفاعل بين قرارى الاستثمار والتمويل فىالنشاط السياحى
- هل زيادة الاعباء والتعثر المالى لشركات الاستثمار السياحى يرجع إلى زيادة الاعتماد على المديونية والخلل فى الهياكل التمويلية مما يؤثر على القيمة السوقية للمشروع السياحى، أما أن الخلل فى الاستغلال الأمثل (كفاءة استخدام المشروع لموارده المالية (العائد على كل جنيه مستثمر).

**منهج البحث:** إنتهجت الرسالة عدة مناهج مركبة تضمنت:

**المنهج الوصفى:**

المنهج التحليلى بشقيه الكيفى والكمى.

**الكيفى:**

لتحليل طبيعة الاستثمار السياحى وخصائص الاقتصادية والمالية وفق خصوصية الخدمة السياحة وطرق تقييمهم مشروعاتها وقياس معدلات أداءها.

**المدخل الكمى القياس:**

وتم على ثلاثة مداخل.

**مدخل التحليل المالى:**

- من خلال النسب المالية (كأحد أدوات التحليل المالى).
- قياس مؤشرات التحليل المالى لشركات الاستثمار السياحى وذلك وفقاً لمعدلات الأداء المالى للاستثمار السياحى.

**مدخل تقدير تكلفة الأموال:**

لتقدير وقياس تكلفة الأموال من خلال كل مصدر من مصادر التمويل ثم قياس الحد المرجح بالأوزان.

**المدخل الاحصائى القياسى (الأيكونومترى):**

باستخدام بعض أدوات التحليل الاحصائى التى تكمل وتدعم التحليل المالى.

**المنهج الاستقرائى:**

حيث اعتمدت الدراسة على التقارير المالية المنشورة محل الدراسة والتقارير الاقتصادية فى المؤسسات المختلفة والبورصة والزيارات الميدانية.

**المدخل الاستنباطى:**

باستخدام ادوات التحليل التطبيقى للفكر المالى وأدوات التحليل الاحصائى.