مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (33) العدد (3) 2011
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (33) No. (3) 2011

التقويم الاقتصادي والاجتماعي لمشروعات البنية الأساسية وفق نظام BOT (نموذج تطبيقي لمشروع سياحي في سورية)

الدكتور نور الدين هرمز*
زين الدين زهيري**

(تاريخ الإيداع 14 / 3 / 2011. قُبِل للنشر في 18 / 5 / 2011)

□ ملخّص □

تُعدُّ دراسات جدوى المشروعات بنظام BOT وعمليات تقييمها الاقتصادي والاجتماعي من المواضيع الهامة والحيوية لكل من المستثمر (شركة المشروع)، والحكومة مانحة الامتياز، سواء في الدول النامية أم المتقدمة، حيث تزداد أهمية تلك الدراسات الاقتصادية في الدول النامية لما تعانيه من ندرةٍ نسبية في مواردها الاقتصادية وعدم استخدامها بالكفاءة المطلوبة.

وقد هدف البحث إلى دراسة إمكانية ترشيد القرارات الاستثمارية وإمكانية التعرف على الوقائع الاقتصادية الخاصة بكل مشروع، وإلى التفريق بين كلٍ من الربحية التجارية والربحية القومية ومعرفة أوجه الاختلاف بينهما لضرورة التوفيق بين أهداف القطاع الخاص وأهداف الدولة المضيفة لهذا النظام، وذلك من خلال تقويم أحد المشروعات السياحية المتعاقد عليها في سوريا وفق نظام BOT. هذا بالإضافة إلى بيان قدرة تلك المشروعات إلى تحقيقها الربحية التجارية بأنها قادرة على حل بعض المشكلات الاقتصادية والاجتماعية 1- البطالة 2-عجز ميزان المدفوعات 3-توزيع الدخل 4 -تحقيق التنمية المطلوبة .

الكلمات المفتاحية: دراسات الجدوى الاقتصادية، تقويم المشروعات الاستثمارية، تقويم مشروعات BOT، نظام BOT، البنية الأساسية.

* أستاذ – قسم الاقتصاد – كلية الاقتصاد – جامعة تشرين – اللاذقية – سورية.
** طالب دراسات عليا (دكتوراه) – قسم الاقتصاد – كلية الاقتصاد – جامعة تشرين – اللاذقية – سورية.

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية المجلد (33) العدد (3) 2011
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies -Economic and Legal Sciences Series Vol. (33) No. (3) 2011

Economic and social evaluation of the basic infrastructure according to B.O.T system (Practical model of tourism project in Syria)

Dr. Nour Eddin Hermez*
Zein Eddin Zouhairy**

(Received 14 / 3 / 2011. Accepted 18 / 5 / 2011)

□ ABSTRACT □

The BOT projects feasibility studies, their economic and social assessment are considered topics that are relevant and vital to each investor (a project company), and donor Government of excellence, whether in developed or developing countries. The importance of those economic studies in developing countries becomes great due to their relatively scarce economic resources which are not used in efficient way.

The research aimed to study the possibility to rationalize investment decisions and the possibility to identify the specific economic situationns of each project, and to differentiate between the economic Profitability and national Profitability, and knowing the difference between them to coordinate between the objectives of private sector and the objectives of the host country of the system. This is by evaluating one of the tourism projects that are contracted in Syria, according to BOT. The research also aims to show the ability of these projects in addition to achieving commercial profitability that they can solve some economic and social problems such as 1- unemployment 2- deficiency Balance Payment, 3- income distribution 4- achieving the necessary development.

Keywords: Economic feasibility studies, evaluating investment projects, evaluating BOT projects, BOT system, infrastructure

*professor, Department of Economy, Faculty of Economy, Tishreen University, Lattakia, Syria.
**Postgraduate Student, Department of Economy, Faculty of Economy, Tishreen University, Lattakia, Syria.

مقدمة:

تُعدُّ دراسات جدوى المشروعات الاستثمارية وخاصةً تلك المشروعات التي تقام وفق نظام BOT من أهم الأساليب التي يمكن من خلالها الوصول إلى القرار الاستثماري الرشيد سواء من وجهة النظر القومية (وجهة النظر الحكومية)، أم الفردية (وجهة نظر القطاع الخاص) في كل من الدول المتقدمة والنامية على حدٍ سواء، حيث يتمثل الهدف الأساسي والنهائي من تلك الدراسة (دراسة الجدوى الاقتصادية) إمكانية اتخاذ القرار بقبول المشروع المقترح أو رفضه من خلال معايير ومؤشرات تقويمية تكون مقبولة من قبل الأطراف المتعاقدة، ففي حين يسعى المستثمرون وشركات القطاع الخاص إلى الأخذ بمعايير الربحية التجارية وتحقيق معدلات ربحية عالية بما يضمن استمرارية المشروع طيلة فترة الاستثمار والتعاقد، إلا أن الحكومات مانحة الامتياز فإنها تسعى بالدرجة الأولى إلى خلق المنافع الاقتصادية لجمهور المستهلكين بأقل التكاليف وإلى تحقيق العديد من المزايا الاجتماعية التي أهمّها: تلبية الاحتياجات التنموية لمجتمعاتها وتوظيف الأيدي العاطلة عن العمل، وهذا لا يعني بالضرورة أن الحكومات لا تهتم بالربحية التجارية، لكن عوائدها المتوقعة تأتي على شكل عائدات اجتماعية تنعكس بكليتها على واقع المجتمع.

مشكلة البحث:

تتشابه طرق تقويم المشروعات الاستثمارية في الكثير من الحالات، إلا أنه يوجد اختلاف واضح في أساليب التحليل المستخدمة في دراسة جدوى المشروعات المطبقة بنظام الـB.O.T من وجهة النظر القومية ومن وجهة النظر الربحية التجارية، حيث إن شركات المشروع (المستثمر الخاص) تسعى إلى تحقيق أقصى الأرباح الصافية والموجبة وقياس مقدار المنافع التي يحققها المشروع المقترح على ملاكه ومموليه طيلة فترة الامتياز ، في حين أن الحكومة مانحة الامتياز تسعى بالإضافة إلى تحقيق الربحية التجارية العمل على تحقيق الربحية القومية كهدف أساسي لها من خلال تحسين الأداء الاقتصادي وتخفيض عجز الموازنة وتحسين ميزان المدفوعات وتخفيض معدلات البطالة وغيرها ، وبالتالي فالمشكلة تكمن في إمكانية التوفيق بين الأطراف المتعاقدة وتحقيق مطالب كل طرف من الأطراف .

أهمية البحث وأهدافه:

تكمن أهمية تقويم المشروعات، وخاصةً مشروعات BOT ودراسة جدواها الاقتصادية والاجتماعية في إمكانية تحقيق معدلات تنمية اقتصادية عالية، على اعتبار أن معدلات التنمية الاقتصادية في دولةٍ ما لا تتوقف على حجم ونوعية الموارد الاقتصادية المتاحة فقط، بل في كيفية تخصيص القدر المتاح من الموارد بما يتفق مع مبادئ الكفاءة الاقتصادية. من خلال إمكانية اتخاذ قرارات استثمارية رشيدة وعقلانية سواء على المستوى القومي أو المستوي الجزئي[1].إن اختلاف طبيعة ونتائج دراسات الجدوى الاقتصادية من وجهة نظر المستثمرين (شركات القطاع الخاص التي تهتم بالربحية التجارية ووجهة النظر الحكومية التي تهتم بالربحية القومية تعود إلى العديد من الأسباب التي أهمها:

1- اختلاف الأهداف والمعايير التي تحكم عملية تقويم نتائج الفرص الاستثمارية المتاحة والاختيار بينها:

2-اختلاف أساليب التحليل والتقويم لكل من الأطراف المتعاقدة للمشروعات الاستثمارية وفق نظام BOT:

وبالتالي يمكن تلخيص أهداف البحث في النقاط التالية:

1) إمكانية اختيار المشروعات الاستثمارية التي تحقق أقصى منفعة صافية للمستثمرين وشركات المشروع والمجتمع وذلك من خلال التخصيص الأمثل للموارد الاقتصادية.

2) تحديد المشروعات الاستثمارية التي تعمل على حل المشاكل الاقتصادية والاجتماعية كالبطالة، والتضخم وعجز ميزان المدفوعات وتوزيع الدخل[2].

3) التحقق من أن المشروعات الاستثمارية وفق نظام BOT ستؤدي الغاية المرجوة منها التي أقيمت لأجلها، وذلك بأقل التكاليف من خلال ترشيد القرارات وعقلانيتها.

4) تقرير مدى صلاحية المشروع من عدمه باستخدام المعايير والمؤشرات الخاصة بالتحليل الاقتصادي بما ينسجم ويتفق مع الربحية التجارية والربحية القومية.

فرضيات البحث:

1- إمكانية تصميم استراتيجية مناسبة لتقويم المشروعات الاستثمارية وفق نظام BOT تأخذ بالاعتبار كلاً من الربحية التجارية والربحية القومية من خلال عرض النموذج المقترح.

2- وجود علاقة ذات دلالة بين الاستثمار السياحي وفق نظام B.O.T وبين كل من الربحية التجارية والربحية القومية (أي ارتباط مفهوم الاستثمار السياحي وفق ذلك النظام بمؤشرات الربحية التجارية والربحية القومية معاً)

منهجية البحث:

لتحقيق أهداف البحث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال دراسة وتقويم مشروع استثماري متعاقد عليه وفق نظام BOT، بالإضافة إلى دراسة أثر ذلك المشروع على الربحية التجارية والربحية القومية، ومن ثم انعكاس (المؤشرات والمعايير) على الواقعين الاقتصادي والاجتماعي.

النتائج والمناقشة:

تعدُّ مشروعات البنية الأساسية المنفذة وفق نظام BOT من المشاريع المرتبطة مباشرةً بعملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث تسمى أحياناً بمشروعات التنمية "Development projects" التي تقوم الدولة والحكومة بإعدادها بهدف[3]:

1- توفير خدمات البنية التحتية وتنفيذها بما ينعكس إيجاباً على بقية القطاعات ذات الصلة.

2- زيادة إيرادات الدولة من الأرباح والضرائب ومن ثم زيادة الدخل القومي ورفع مستوى معيشة المواطن.

3- إمكانية تحسين وضع ميزان المدفوعات ومن ثم تصحيح الاختلالات فيه.

4- تحقيق التنمية الإقليمية والمناطقية، وإيجاد فرص عمل جديدة، ومن ثم تخفيض معدلات البطالة من خلال زيادة التشغيل.

وقد عملت الحكومة السورية في الآونة الأخيرة إلى تطبيق نظام BOT في العديد من القطاعات الاقتصادية وخاصةً في القطاع السياحي لما له من آثار اقتصادية واجتماعية مباشرةً على الاقتصاد الوطني، حيث طرحت الحكومة السورية عن طريق وزارة السياحة أكثر من /100/ مشروع سياحي للاستثمار في مختلف المحافظات السورية. ويبيّن الجدول رقم (1) أهمّ تلك المشروعات المتعاقد عليها وفق نظام BOT.

الجدول رقم (1) أهمّ تلك المشروعات المتعاقد عليها وفق نظام BOT

المحافظة	الموقع	الجهة المالكة	نوع المشروع	مدة الاستثمار (سنة)	التكلفة التقديرية (مليون ل. س)	مدة التنفيذ (سنة)	جنسية المستثمر
دمشق	منطقة كيوان	وزارة السياحة	فندق دولي خمس نجوم	45	10850	3	كويتي
اللاذقية	شرقي الميريديان	مجلس مدينة اللاذقية	فندق سياحي وملحقاته	45	4000	3	روسية
طرطوس	ضاحية الفاضل	مجلس مدينة طرطوس	فندق خمس نجوم وملحقاته	45	8600	3.5	سورية
حلب	سوق الإنتاج الزراعي والصناعي	مجلس مدينة حلب	فندق خمس نجوم وملحقاته	45	2150	3	سورية
دمشق	البرامكة	محافظة دمشق	فندق خمس نجوم وملحقاته وفعاليات تجارية	45	15275	6	سورية
ريف دمشق	الصبورة	المؤسسة العامة للإسكان	مجمّع سياحي متكامل	45	50000	15	إماراتية
حلب	دار الحكومة السرايا الجديدة	محافظة حلب	فندق خمس نجوم	33	1010	3	سورية
اللاذقية	جول جمّال	مجلس مدينة اللاذقية	مجمّع سياحي أربع نجوم	45	1540	3 سنوات وتسع أشهر	روسية
حمص	كراج البولمان القديم	مجلس مدينة حمص	مجمّع سياحي أربع نجوم ومتمماته	40	2000	4 سنوات ونصف	سورية
دمشق	كراج حجز المرور	محافظة دمشق	فندق أربع نجوم	30	1540	1000 يوم	سورية سعودية

المصدر: وزارة السياحة . مديرية التخطيط والإحصاء، 2010.

يلاحظ من الجدول السابق أن التكلفة الإجمالية لعشرة مشاريع سياحية من أصل /100/ مشروع مطروح ومتعاقد عليه بلغ ما تكلفته 97 مليار ليرة سورية، وهناك العديد من المشاريع المطروحة للاستثمار وفق هذا النظام ولم يتم التعاقد عليها حتى الآن[4].

كما يلاحظ من الجدول السابق أن مدة الاستثمار في أغلب المشاريع المطروحة للتنفيذ وفق عقود BOT تتراوح بين /30– 45/ عاماً، حيث يعود اختلاف مدة الاستثمار بين مشروع وآخر إلى العديد من الاعتبارات، أهمّها:

1- الموقع الجغرافي والإقليمي للمشروع.

2- التكلفة التقديرية للمشروع.

3- المساهمة الإجمالية للمشروع وتصنيفه ونوعه.

إلا أن المعيار الأساسي الذي يجب أن يتم على أساسه اعتماد مدة الاستثمار هو إمكانية إجراء تقويم اقتصادي واجتماعي واقعي لكل مشروع من المشروعات المتعاقد عليها وفق نظام BOT، وبالتالي استخلاص النتائج وتحليل المؤشرات الخاصة بكل مشروع وخاصةً معيار1– فترة الاسترداد 2–معدل العائد على الاستثمار 3– معيار صافي

القيمة الحالية وذلك من وجهة نظر تقويم الربحية التجارية الخاص بشركات المشروع المنفذة والمستثمرة له. أمّا من وجهة نظر تقويم الربحية القومية، فيجب الأخذ بالاعتبار المؤشرات المتعلقة 1–الدخل القومي 2– معيار العمالة 3– الأثر الصافي على الصرف الأجنبي 4–تحسين ميزان المدفوعات بالإضافة إلى خدمات المشروع الاجتماعية كأساس لتقويم المشروع ومدة الاستثمار فيه.

ومن أجل إجراء التقويم بشكلٍ علمي ومنهجي فقد تم اختيار مشروع برج إسلام السياحي المطروح للتعاقد وفق نظام BOT لدراسة جدواه الاقتصادية والاجتماعية، ويعود سبب اختيار المشروع للعديد من الأسباب، أهمّها:

1- **الموقع الجغرافي المتميّز:** يقع المشروع شمال مدينة اللاذقية ويبعد عنها حوالي 15 كم، ويمكن الوصول إليه من ثلاث محاور رئيسية (محور اللاذقية . برج إسلام، محور الشاطئ الأزرق . برج إسلام، محور كسب برج إسلام). كما يقع المشروع على شاطئ البحر حيث يمتاز بإطلالته البحرية بطول 1334 م.

2- **توفر البنى التحتية الضرورية،** وخصوصاً شبكة الكهرباء والهاتف والماء، بالإضافة إلى الطرق من عدة جهات.

3- توفر مقومات الجذب السياحي:

الجدول رقم (2) يبين مقومات الجذب السياحي في موقع المشروع

1	الميزات الرئيسية	منطقة شاطئية تتميز بصفاء البحر والصخور البيضاء
2	عوامل الجذب الطبيعي الاصطياقي المحيطة	رأس البسيط (47 كم)، كسب (57 كم)، بحيرة بللوران (27 كم)، بحيرة تشرين (22 كم)، غابات الفرلق (45 كم)، الشاطئ الأزرق (15 كم)
3	عوامل الجذب الأثري	موقع رأس شمرا (أوغاريت) (12 كم)
4	البعد عن المعابر الحدودية	مطار الباسل (36 كم)، بوابة كسب الحدودية (52 كم)، مرفأ اللاذقية (16كم)
5	طرق المواصلات	سهولة التدفق المروري إلى الموقع من جميع الطرق المؤدية إليه.

دراسة جدوى المشروع المقترح/ اقتصادياً واجتماعياً:

أولاً: هدف المشروع:

يهدف المشروع إلى الاستثمار السياحي وفق نظام BOT بغرض إشادة واستثمار مجمّع سياحي يضم فندقاً من ثلاث نجوم ووحدات سياحية للاصطياف والتشتية سويةً 4 نجوم، ومركز ألعاب مائية وفعاليات تجارية وترفيهية وخدمية.

ثانياً: البرنامج التوظيفي للمشروع:

1- فندق ثلاث نجوم مؤلف من /140/ سريراً.

2- مركز فعاليات متنوعة (مطاعم /600/ كرسي، كافيتريات، فعاليات ترفيهية).

3- شاليهات سويّة أربع نجوم مؤلفة من 140 سريراً.

4- ملعب للغولف ونادٍ لليخوت ومركز لممارسة الرياضات المائية وخدمات شاطئية.

5- فعاليات تجارية وتخديمية وسياحية متممة.

ثالثاً: الدراسة التسويقية:

شهد الاستثمار السياحي في سورية تطوراً نوعياً بين عامي 2000 و2008 حيث تجاوزت قيم الاستثمارات السياحية قيد الإنشاء حالياً، والمتوقع إنجازها حتى نهاية عام 2012 حوالي 4.3 مليار دولار[4]، كما وتبيّن

الإحصائيات المتوفرة أن هناك تطوراً مضطرداً في الاستثمار السياحي بشكل عام، حيث بلغ معدل التزايد السنوي 11.26% ، وبلغت ذروة معدل التزايد في تلك الاستثمارات بعد عام 2006 نتيجة جملة من العوامل والمحفزات، كان أهمّها تشجيع الحكومة للاستثمار السياحي واعتماد صيغة الملتقيات السنوية للاستثمار السياحي والترويج الاستثماري والمتعلق بإبراز أهمّ المقومات السياحية والمناخ الاستثماري المتميّز إضافةً إلى تحسّن الوضع السياحي المشجّع على الاستثمار والمرتبط بتطور الطلب السياحي المتمثل بتدفق أعداد كبيرة من السياح إلى سورية. كما هو موضح في الجدول (3)

الجدول رقم (3) عدد القادمين العرب والأجانب للفترة 2000- 2008 (الوحدة :ألف قادم).

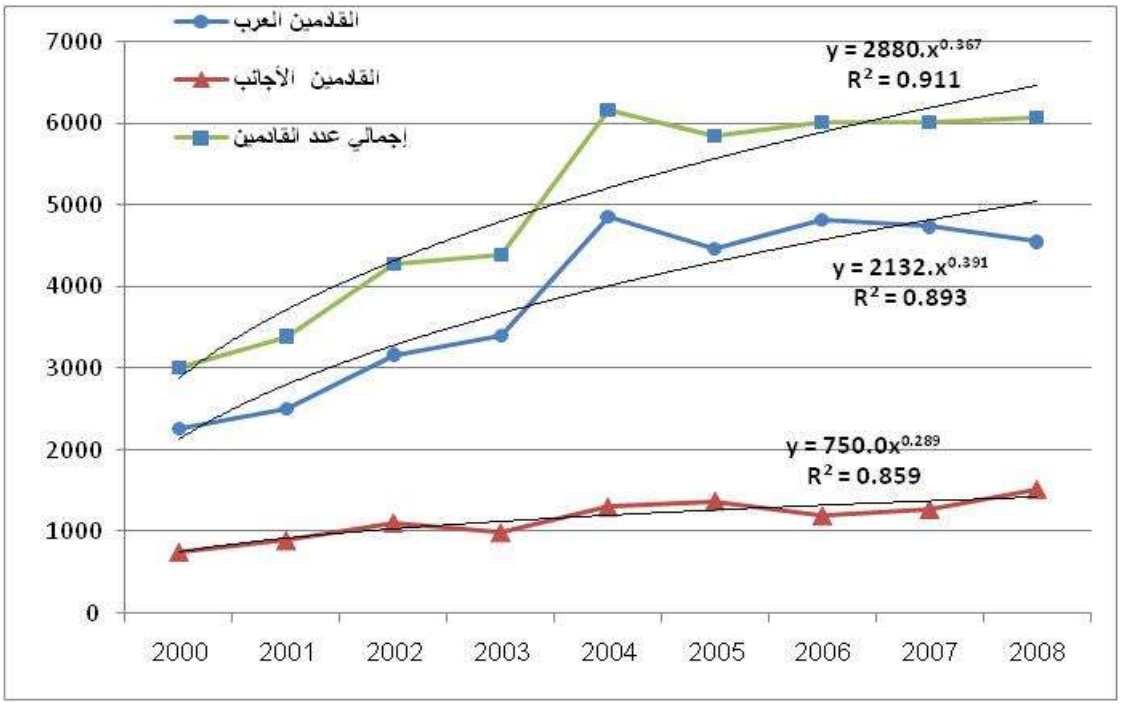
العام	القادمين العرب	الرقم القياسي المتحرك %	الرقم القياسي الثابت %	القادمين الأجانب	الرقم القياسي المتحرك %	الرقم القياسي الثابت%	إجمالي عدد القادمين
	Y_i	Y_i/Y_{i-1}	$Y_i/Y0$	Y_i	Y_i/Y_{i-1}	$Y_i/Y0$	$\sum Y_i$
2000	2263	-	-	752	-	-	3015
2001	2497	10.3	10.3	893	18.6	18.6	3390
2002	3165	26.8	39.9	1108	24.1	47.3	4273
2003	3399	7.4	50.2	989	-10.7	31.5	4388
2004	4851	42.7	114.4	1303	31.8	73.2	6154
2005	4462	-8	97.2	1376	5.6	82.9	5838
2006	4816	7.9	112.8	1194	-13.2	58.7	6010
2007	4732	-1.7	109.2	1272	6.5	69.1	6004
2008	4545	-3.9	100.9	1517	19.2	101.5	6062

المصدر: المجموعات الإحصائية للمكتب المركزي للإحصاء لعدة سنوات .

يشير الجدول إلى التالي :

أ- تطور أعداد القادمين العرب من السياح في الفترة السابقة حيث بلغت نسبة الزيادة 100.9% عام 2008 مقارنة بعام 2000 إلا انه من الملاحظ انخفاض أعداد السياح العرب القادمين إلى سورية عام 2005 مقارنة بعام 2004 وذلك بسبب الظروف السياسية والأمنية التي شهدتها المنطقة.

ب- تطور أعداد القادمين الأجانب من السياح في الفترة السابقة حيث بلغت نسبة الزيادة 101.5% عام 2008 مقارنة بعام 2000، إلا أن تطور أعداد القادمين من السياح الأجانب كان بنسبة أعلى من تطور أعداد السياح العرب إلى سورية



الشكل البياني رقم (1)

ويمكن تمثيل العلاقة بين متغيرات النشاط السياحي بشكلٍ رياضي لإجراء الدراسات والتحليلات واستخلاص النتائج من تلك العلاقة، ثم إمكانية التنبؤ بوضع الظاهرة الناتجة.

1- تطور إجمالي عدد السياح القادمين من العرب والأجانب إلى سوريا:

يُلاحظ من الشكل رقم (1) تطور أعداد القادمين من السياح العرب والأجانب إلى سورية وخاصةً بعد عام 2005، وبدراسة خط الاتجاه العام للتطور تبين أن دالة الاتجاه العام تأخذ الشكل:

أ . دالة الاتجاه العام لتطور أعداد السياح العرب والأجانب:

$$\hat{y} = 2880.x^{0,367}$$

$$R^2 = 0,911$$

ب . دالة الاتجاه العام لتطور أعداد السياح العرب:

$$\hat{y} = 2132.x^{0,391}$$

$$R^2 = 0,893$$

جـ . دالة الاتجاه العام لتطور أعداد السياح الأجانب:

$$\hat{y} = 750.x^{0,289}$$

$$R^2 = 0,859$$

وبالتالي يمكن التنبؤ بأعداد السياح القادمين العرب والأجانب للفترة القادمة من خلال معادلات خط الاتجاه العام التي تشير إلى أن معامل التفسير $R^2 > = 0,85$. يدل على أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين تطور القادمين العرب والأجانب بغرض السياحة إلى سورية وعامل الزمن وأن معامل الارتباط بين القدوم السياحي وعامل الزمن قوي جداً وقيمته $R > 0.92$.

الجدول رقم (4): يوضح أعداد القادمين من العرب السياح إلى سورية في الفترة القادمة.

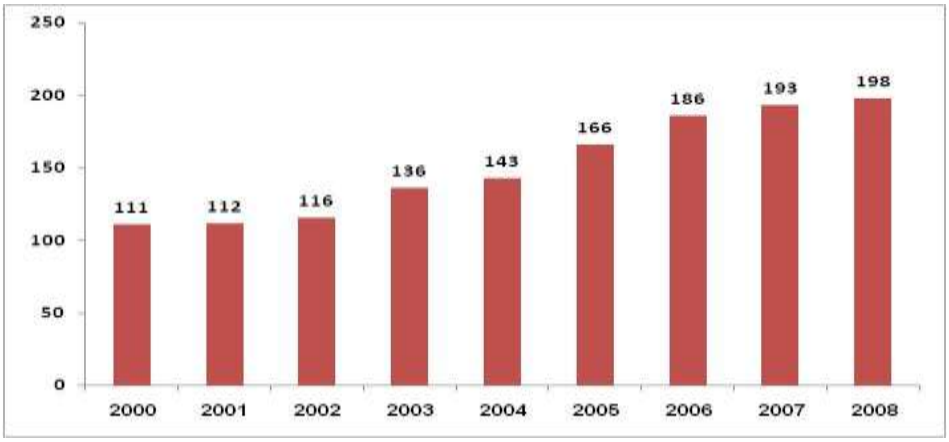
السنوات	2011	2012	2013	2014	2015
عدد السياح العرب المتوقع قدومهم	5246000	5445000	5633000	5813000	5983000
عدد السياح الأجانب المتوقع قدومهم	1459000	1500000	1538000	1574000	1608000
إجمالي عدد السائحين المتوقع قدومهم	6705000	6945000	7171000	7387000	7591000

تشير التنبؤات إلى تطور أعداد القادمين من السياح العرب والأجانب إلى سورية في السنوات المقبلة الأمر الذي يستلزم العمل على توفير مقومات سياحية ناجحة لاستقطاب المزيد من أعداد السياح وخاصةً في مجال إشادة الفنادق والمنتجعات السياحية الضرورية لازدهار هذا القطاع.

2 . الاستثمارات السياحية في سوريا:

تبين الإحصائيات أن هناك تطوّراً مضطرداً في الاستثمار السياحي بشكلٍ عام خلال الفترة المدروسة، وقد بلغ معدّل التزايد السنوي 11.26 %[6] وكانت ذروة معدل التزايد الأكبر في تلك الاستثمارات بعد عام 2006، نتيجة جملة من العوامل والمحفزات، كان أهمّها تشجيع الحكومة للاستثمار السياحي ("ملتقى الاستثمار السياحي" الأول في نيسان 2005)، أي اعتماد صيغ جديدة للاستثمار السياحي **والترويج الاستثماري** المتعلق بإبراز المقومات السياحية والمناخ الاستثماري المتميّز في القطر في مختلف الأسواق السياحية الخليجية والأوربية ودول الاغتراب، إضافةً إلى تحسّن الوضع السياحي المشجّع للاستثمار والمرتبط بتطور الطلب السياحي المتمثل بتدفق أعداد أكبر من السيّاح إلى سورية.

أ . الاستثمارات الموضوعة بالخدمة: تطورت الاستثمارات السياحية الناتجة عن المشاريع الموضوعة بالخدمة من (111) مليار ل. س. عام 2000 إلى 166 مليار ل. س عام 2005 بوسطي معدل نموّ سنوي ايجابي 9.8%، وتجاوزت الاستثمارات السياحية 198 مليار ل. س لغاية 2008، كما يظهر بالشكل رقم (2).



الشكل رقم (2): الاستثمارات الموضوعة بالخدمة (مليار ل.س)

المصدر: دليل المستثمر لعام 2009، منشورات وزارة السياحة.

لقد بلغ الرقم القياسي المتحرك لمعدل النمو من تلك الاستثمارات 17.2% عام 2003 و16.4% عام 2005، بينما بلغ الرقم القياسي الثابت لنمو الاستثمارات في عام 2008 بالنسبة لسنة الأساس 2000 حوالي 78.4%.

وتتوزع الاستثمارات السياحية الموضوعة في الخدمة على المحافظات النشطة سياحياً وفق التالي:

الجدول رقم (5) توزع الاستثمارات السياحية الموضوعة في الخدمة على المحافظات

دمشق	ريف دمشق	اللاذقية	طرطوس	حلب	حمص	المجموع	باقي المحافظات
%29	%20	%14	%8	%11	%7	%89	%11

ب . الاستثمارات السياحية قيد الإنشاء:

بلغت قيمة الاستثمارات السياحية في المشاريع قيد الإنشاء الناجمة عن رخص الإشادة وملتقيات الاستثمار السياحي 219 مليار ل. س لغاية 2008، مقابل 12 مليار ل. س في عام 2005، بوسطي معدل نمو +99%. وقد تضاعف معدّل نمو المشاريع قيد الإنشاء بحدود سبع مرات ونصف في عام 2006 عن سابقه 2005، وهذا يعود إلى توقيع العديد من عقود المشاريع المطروحة في ملتقى الاستثمار الأول والمباشرة بتنفيذها في عدد من محافظات القطر (ذات الصفة السياحية منها خصوصاً).وقد ارتفع تدفق الاستثمار السياحي السنوي في المشاريع السياحية الموضوعة بالخدمة بنسبة نمو 61.2% في عام 2006 نتيجة تزايد قيمة المشاريع قيد الإنشاء كما يُظهر الجدول رقم (8).

الجدول رقم (6): إجمالي الاستثمارات السياحية (الوحدة مليار ل. س)

العام	الاستثمارات قيد الإنشاء	إجمالي الاستثمارات السياحية	إجمالي الاستثمارات السياحية			
			التغير السنوي	التغير التراكمي	الرقم القياسي المتحرك	الرقم القياسي الثابت
			Y_i-Y_{i+1}	Y_i-Y_0	Yi/Y_{t-1}	Yi/Y_0
2005	12	178	–	–	%100	%100
2006	101	287	109	109	%161.2	%161.2
2007	162	355	68	177	%123.7	%199.4
2008	219	417	62	239	%117.5	%234.3

المصدر: مديرية التخطيط والإحصاء . وزارة السياحة، 2009

بلغت قيمة إجمالي الاستثمارات السياحية الكلية (للمشاريع الموضوعة بالخدمة والمشاريع قيد الإنشاء) لعام 2008 بمقدار 417 مليار ل. س مقابل 178 مليار ل. س عام 2005 بوسطي معدل نمو سنوي 26.5%، متجاوزاً معدّل النمو الوارد في الخطة الخمسية العاشرة والبالغ 9%[7].

وبناءً على ما سبق، نلاحظ أن حركة القدوم السياحي إلى سوريا من العرب والأجانب في ازدياد مستمر كما يلاحظ أن الاستثمار السياحي أيضاً في حالة ارتفاع مضطرد بين عام وآخر الأمر الذي يدل على أن التسويق السياحي في سوريا عموماً، وفي محافظة اللاذقية خصوصاً، يتسع للعديد من المنشآت السياحية وبالتالي يمكن إجراء دراسة جدوى اقتصادية لمشروع برج إسلام السياحي للوقوف على أهمّ المؤشرات الاقتصادي والاجتماعية، ومن ثم اتخاذ القرار الاستثماري المناسب وفقاً لصيغة BOT.

3- تقدير الإيرادات السنوية: المشروع المقترح إقامته هو عبارة عن فندق ثلاث نجوم مؤلف من /140/ سريراً، بالإضافة إلى مركز فعاليات متنوعة، أهمّها مطعم يتسع لـ 600 كرسي، بالإضافة إلى كافتريات، وشاليهات سوية أربع نجوم مؤلف من/ 140/ سريراً.

من أجل الحصول على إيرادات الفندق السنوية كان لابد من الوقوف على نسب الإشغال في الفنادق السورية، حيث حققت الفنادق السورية نسب إشغال مرتفعة بشكلٍ عام، إذ وصلت نسبة الإشغال على مدار السنة للفنادق السورية عام 2008 إلى 65.7% فيما حققت دمشق أعلى نسبة إشغال وصلت إلى 79%، تلتها حلب بنسبة 74%، كانت نسب الإشغال في اللاذقية 59%، والجدول رقم (9) يوضح نسب الإشغال للفنادق السورية[8]:

الجدول رقم (7) يوضح نسب الإشغال للفنادق السورية

المحافظة	عدد الأسرّة	ليالي فندقية عرب وسوريين مغتربين	ليالي فندقية أجانب	مجموع الليالي	نسبة الإشغال
دمشق	15093	2711000	1668000	4379000	%79
ريف دمشق	8845	770000	662000	1432000	%44
حلب	5716	1130000	418000	1548000	%74
حمص	3856	578000	316000	894000	%64
اللاذقية	7083	890000	623000	1513000	%59
بقية المحافظات	7947	1324000	566000	1890000	%65

المصدر: الباحث، بالاعتماد على المجموعة الإحصائية لعام 2008

ملاحظة: تُحسب نسب الإشغال من خلال: نسب الإشغال = (مجموع الليالي ÷ عدد الأسرة)÷ 365× 100

نسب الإشغال في محافظة اللاذقية = (1513000 ÷ 7083) ÷ 365 × 100 = 58.5% أي حوالي 59% ومن ثم يمكن حصر إيراد الفندق من خلال الجدول رقم (8)

الجدول رقم (8): يوضح إجمالي الإيرادات السنوية للمشروع السياحي المقترح

البيان	الوحدة	عدد الأسرة والكراسي	تعرفة السرير الواحد (ل س)	نسب الإشغال السنوية	الإيرادات الإجمالية (ل س)
إيرادات الفندق	سرير	140	2000	%59*365	60298000
إيرادات الشاليهات	سرير	140	2500	%59*365	75372500
إيرادات المطعم	كرسي	600	(450) متوسط إنفاق الشخص	%59*365	58144500
إيرادات (الكافتريا+الفعاليات التجارية+ألعاب مائية)	–	–	–	–	26000000
إجمالي الإيرادات السنوية					219815000

المصدر : الباحث من خلال اعتماد تعرفة وزارة السياحة لأجرة السرير الواحد في الفندق والشاليه.

رابعاً: الدراسة الفنية:

تهدف الدراسة الفنية إلى تحديد مدى إمكانية تنفيذ المشروع من الناحية الفنية وخاصةً في المجالات التالية[9]:

1) اختيار الموقع الملائم للمشروع: يقع المشروع على شاطئ البحر وفي موقع جغرافي متميّز وتتوفر له جميع مقومات الجذب السياحي كما هو موضح سابقاً.

2) القرب من مصادر المواد الأولية ومنافذ التوزيع: كما هو معروف فإن المنطقة الساحلية وغالبية المناطق السورية تتوفر فيها أغلب الاحتياجات الأساسية الخاصة بالسائح من مواد استهلاكية وغيرها.

3) توفر الخدمات الأساسية: تتوافر للمشروع المقترح جميع الخدمات الأساسية من كهرباء وماء، وشبكة نقل ومواصلات وطرق تخدم المشروع بشكلٍ جيد.

4) توفر الأرض: تتوفر للمشروع أرض وبمساحة إجمالية /26635 م^2/ وهي مساحة كافية لإقامته. وبما أن المشروع المقترح تنفيذه بطريقة BOT ، فإن المستثمر سيدفع بدل حجز الموقع بنسبة /1%/ من إجمالي التكلفة الاستثمارية المقدرة بـ /470/ مليون ليرة سورية.

5) توفر اليد العاملة ونوعيتها: يتوفر في سوق العمل باللاذقية الكثير من الأيدي العاملة الماهرة وغير الماهرة، المؤهلة وغير المؤهلة، إذ يوجد في اللاذقية معهد خاص لخريجي الفنادق والمطاعم، بالإضافة إلى إحداث كليات السياحة في حمص وطرطوس مما يسهّل على المشروع توفير الأيدي العاملة في المشروع.

6) الأثر البيئي للمشروع: تعتبر الآثار البيئية للمشروع منخفضة جداً مقارنة ببقية المشاريع الأخرى .

7) المتطلبات الرأسمالية للمشروع السياحي المقترح: يمكن تحديد أهم المتطلبات الرأسمالية للمشروع وفقاً لما يلي:

أ- تحديد قيمة الأصول الثابتة للمشروع المقترح :

يمكن تحديد قيمة الأصول الخاصة بالمشروع من خلال الجدول (9)

الجدول (9) المتطلبات الرأسمالية للمشروع المقترح

البنود	القيمة (ل س)	ملاحظات
تكاليف الأراضي	4700000	تقدم الدولة الأراضي في مشروعات B.O.T مجاناً لشركة المشروع وأحياناً بمقابل بسيط يدعى بدل حجز الموقع وبقيمة 1%من إجمالي التكلفة الاستثمارية
تكلفة المباني والإنشاءات	235000000	تتحد قيمة المباني والإنشاءات بحسب تصنيف منظمة السياحة العالمية بأنها تشك حوالي 50%من إجمالي التكاليف للمشروعات السياحية وفق نظام B.O.T
تكلفة التجهيزات والمعدات	141000000	تتحد قيمة التجهيزات والمعدات الخاصة بمشروعات B.O.T السياحية بنسبة 30%من إجمالي التكاليف
تكاليف الأثاث والمفروشات	70500000	تتحدد بنسبة 15% من إجمالي التكاليف للمشروعات السياحية وفق نظام B.O.T
المصاريف التأسيسية (دراسات هندسية – اقتصادية – إشراف)الخ	14100000	وتشكل ما نسبته 3%من إجمالي التكاليف الاستثمارية البالغة (470000000) ل س
تكاليف وسائط النقل	9400000	وتشكل ما نسبته 2%من إجمالي التكاليف الاستثمارية
إجمالي المتطلبات الاستثمارية	474700000	

المصدر: الباحث بالاعتماد عل التصنيف السياحي الدولي لتوزيع التكاليف .

ب- تحديد قيمة رأس المال العامل للمشروع المقترح:

يمكن تحديد قيمة رأسمال العامل من خلال تقدير إجمالي التكاليف المتغيرة السنوية الخاصة بالمشروع وذلك بحسب تصنيف وزارة السياحة السورية ووفق المعايير والنسب الدولية للسياحة وفق الجدول (10)

الجدول (10) إجمالي التكاليف المتغيرة الخاص بالمشروع السياحي المقترح

بنود التكاليف المتغيرة	قيمة التكاليف المتغيرة	ملاحظات
نفقات الإطعام والشراب	58145000 *60% = 34887000	تتحدد نفقات الإطعام والشراب بنسبة 60%من إجمالي إيرادات المطعم
نفقات الغرف والشاليهات	135670000 *15% = 20350000	تتحد نفقات الغرف والشاليهات بنسبة 15%من إجمالي إيرادات الغرف والشاليهات والفعاليات الأخرى
المصاريف الإنتاجية	219815000 *8% = 17585000	تتحدد المصاريف الإنتاجية على الشكل التالي(2%صيانة عامة-3%إنارة وكهربا-3% تامين)من الإيرادات الكلية
المصاريف الإدارية	219815000 *3% =6594000	تتحدد المصاريف الإدارية بنسبة 3% من إجمالي الإيرادات
الرواتب والأجور	219815000 *6%=13189000	تشكل الرواتب والأجور ما نسبته 6%من الإيراد الكلي
إجمالي التكاليف المتغيرة	92605000	

المصدر: الباحث بالاعتماد على تصنيف وزارة السياحة والمعايير الدولية للسياحة.

يمكن احتساب متطلبات المشروع من العمالة المباشرة وغير المباشرة وذلك بحسب تصنيف منظمة السياحة العالمية W.T.O[10] على الشكل التالي:

1- (1.3) عامل مباشر لكل غرفة وشاليه

2- (1.8)عامل غير مباشر لكل غرفة وشاليه

وبالتالي فإن احتياجات المشروع من العمالة المباشرة وغير المباشرة تقدّر على الشكل التالي:

(60 غرفة بسريرين + 35 شاليه بأربعة أسرّة)

(60 × 1.3) +(35 × 1.3) = 78 + 45 = 123 فرصة عمل مباشرة وبإجمالي رواتب سنوية تقدّر بحوالي 13189000 ل. س، أما متطلبات المشروع من العمالة غير المباشرة فتقدّر بـ: 95 × 1.8 = 171 عاملاً يعملون على خدمة المشروع من خارجه. ومن الجدول رقم (10) يمكن احتساب قيمة رأس المال العامل:

$$\text{رأس المال العامل} = \frac{\text{إجمالي التكاليف المتغيرة السنوية}}{\text{معدل دوران رأس المال}}$$

$$\text{معدل دوران رأس المال} = \frac{\text{عدد أشهر السنة}}{\text{مدة الدورة الإنتاجية}}$$

حيث أن مدة الدورة الإنتاجية في المشاريع المشابهة تبلغ شهراً كاملاً:

معدل دوران رأس المال = 12 دورة في السنة، على اعتبار أن مدة الدورة الإنتاجية شهر .

وعليه فإن رأس المال العامل الخاص بالمشروع = $\frac{92605000}{12}$ = 7717000

وبناءً على التكاليف الثابتة الخاصة بالمشروع ورأس المال العامل يمكن تحديد جدول التكاليف الاستثمارية بالجدول (11)

جدول(11) التكاليف الرأسمالية الخاصة بالمشروع المقترح

بنود التكلفة	القيمة (ل.س)
تكلفة الأصول الثابتة	474700000
تكلفة رأس المال العامل	7717000
إجمالي التكاليف الرأسمالية	482417000

ويمكن حساب قيمة الاهتلاكات السنوية الخاصة بالمشروع وذلك بحسب المعايير الدولية الخاصة باهتلاك الأصول الثابتة كما هو موضح في الجدول رقم (12):

الجدول رقم (12): يبين اهتلاك الأصول الثابتة والسنوية

البيان	قيمة الأصل	نسبة الاهتلاك	قيمة الاهتلاك السنوية
المباني والإنشاءات	235000000	%4	9400000
التجهيزات والمعدات	141000000	%8	11280000
الأثاث والمفروشات	70500000	%15	10575000
وسائل النقل	9400000	%10	940000
مصاريف التأسيس	14100000	%5	705000
إجمالي قيمة الاهتلاك			32900000

خامساً: الدراسة التمويلية

يُقصد بالدراسة التمويلي للمشروع تحديد مصادر واستخدامات الموارد المالية المختلفة المتاحة لتمويل المشروع، حيث من المتوقع أن يتم تمويل المشروع عن طريق 60% تمويل ذاتي من حساب المستثمر (شركة المشروع)، 40% عن طريق قرض طويل الأجل (13) سنة لتمويل الأصول الثابتة وبفائدة سنوية 9% سنوياً. متضمنة فترة سماح ثلاث سنوات تدفع فيها الفائدة فقط .

وبالتالي فإن قيمة القرض الإجمالي = التكلفة الاستثمارية الأولية للمشروع × 40% =

= 470000000 × 40% = 188000000

الجدول رقم (13) يوضح قيمة أقسام القرض وفوائده لمدة 13 سنوات (الأرقام مقدرة بالألف).

السنوات	رصيد 1/1	فائدة 9%	قسط القرض	القسط السنوي المدفوع	رصيد 12/31
1	188000	16920	0	16920	188000
2	188000	16920	0	16920	188000
3	188000	16920	0	16920	188000
4	188000	16920	18800	35720	169200
5	169200	15228	18800	34028	150400
6	150400	13536	18800	32336	131600
7	131600	11844	18800	30644	112800
8	112800	10152	18800	28952	94000
9	94000	8460	18800	27260	75200
10	75200	6768	18800	25568	56400
11	56400	5076	18800	23876	37600
12	37600	3384	18800	22184	18800
13	18800	1692	18800	20492	0

$$\text{قسط القرض} = \frac{188000000}{10} \qquad 18800000$$

سادساً: دراسة الربحية والتحليل المالي:

1- تحليل التدفقات النقدية السنوية للمشروع

لتحليل التدفقات النقدية الخاصة بالمشروع لابد من إعداد جدول خاص بالتدفقات النقدية لعمر المشروع ككل، حيث تم تقسيم عمر المشروع إلى فئات، تضم كل فئة /7/ سنوات باستثناء الدفعة الأخيرة حيث بلغت ثلاث سنوات فقط.

لإجراء تحليل حساسية المشروع نظراً للتغيرات التي من الممكن أن تحدث مستقبلاً بالنسبة لكل من نسب التشغيل وتعرفة الأسرّة وأسعار المواد الأولية وتغير الرواتب والأجور وغيرها، فقد تم افتراض المتغيرات التالية:

أ . زيادة نسبة التشغيل بين كل فئة من فئات عمر المشروع بـ 3% متضمنةً زيادة التعرفة والأسعار.

ب . ارتفاع قيمة التكاليف المتغيرة الإجمالية بين كل فئة من الفئات العملية للمشروع بنسبة 2%.

الجدول رقم (14): جدول التدفقات النقدية للمشروع (الأرقام مقدرة بالآلاف)

البيان	فترة إنشاء المشروع			فترة التشغيل					
	0	1	2	9-3	16-10	23-17	30-24	37-31	45-38
الإيرادات الكلية	-	-	-	219815	226409.5	233202	240197.8	247403.7	254825.8
التكاليف الثابتة	235000	141000	94000	0	0	0	0	0	0
التكاليف المتغيرة	0	0	0	92605	95383.2	98244.6	101192	104227.7	107354.6

إجمالي الربح	(-) 235000	(-) 141000	(-) 940000	127210	131026.3	134957.1	139005.8	143176	147471.3
الاهتلاكات				32900	32900	32900	32900	32900	32900
صافي الربح				94310	98126.3	102057.1	106105.8	110276.0	114571.3
الفائدة				15470	5922	0	0	0	0
صافي الربح بعد الفائدة				78840	92204.3	102057.1	106105.8	110276	114571.3
حصة الدولة 5% من الإيرادات الإجمالية				0	11320.5	11660.1	12009.9	12370.2	12741.3
صافي التدفق النقدي للمشروع				78840.0	80883.8	90397.0	94095.9	97905.8	101830.0

المصدر: الجدول من إعداد الباحث بالاعتماد على البيانات السابقة الخاصة بالمشروع

-تم احتساب وسطي الفائدة للفئة الأولى مدتها سبع سنوات وللفئة الثانية بثلاث سنوات.

-حصة الدولة 5% كضريبة على الإيرادات الإجمالية مع فترة سماح سبع سنوات متتالية كما هو محدد من قبل وزارة السياحة.

2- تحليل الاستثمار

يعتبر تحليل الاستثمار من أهم أنواع التحليلات المالية والاقتصادية بغية اتخاذ القرار الاستثماري المناسب وذلك من وجهة النظر التجارية الخاصة بشركة المشروع وفقاً لنظام BOT[11].

أ . متوسط صافي الربح السنوي: NRt

$$NR_t = GB_t - (OC_t + T_t + R)$$

حيث: GB_t = الإيراد الكلي، OC_t = تكاليف التشغيل، T_t = الضريبة. r = الفائدة

$$NR_t = 236975590 - (146316890) = 90658700$$

ب . معيار فترة الاسترداد N: وهي الفترة التي يستطيع فيها المشروع تغطية كافة تكاليفه الاستثمارية.

$$N = \frac{I}{NR}$$

حيث I = إجمالي التكاليف الاستثمارية، NR = متوسط صافي الربح السنوي

$$N = \frac{482417000}{90658700} = 5.3 \text{ سنة}$$

أي أن المشروع يستطيع أن يسترد كافة الأموال المنفقة على المشروع خلال خمس سنوات وثلاثة أشهر من بدء تشغيله.

ج . معدل العائد على الاستثمار ROI

$$ROI = \frac{NR}{I} \times 100$$

%

$$ROI = \frac{9658700}{482417000} \times 100 = 18.8$$

أي أن معدل العائد على الاستثمار يبلغ حوالي 18.8% سنوياً، وهي نسبة جيدة إذا ما قورنت بمعدل الفائدة السائد في السوق.

د . صافي القيمة الحالية NPV

$$NPV = -Co + \frac{NR_1}{(1+r)} + \frac{NR_2}{(1+r)^2} + \cdots + \frac{NR_{45}}{(1+r)^{45}}$$

$$NPV = -482417000 + \frac{78840000}{(1+0.09)} + \frac{78840000}{(1+0.09)^2} + \cdots + \frac{101830000}{(1+0.09)^{45}}$$

$$= +403023850$$

هـ . دليل الربحية[12] PI

$$PI = \frac{\sum_{i=0}^{n} \frac{CI_t}{(1+r)^t}}{CO_0}$$

حيث: $\frac{CI_t}{(1+r)^t}$ القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة.

CO_0 القيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة.

$$PI = \frac{3470402080}{1040745920} = 2.274$$

وهذا يعني أن استثمار /1/ ليرة سورية في المشروع المقترح سوف يعطي /2.374/ ل.س. وهو معدل ربحي عالي مقارنة بالمشاريع الصناعية والزراعية وأحياناً بالمشاريع في نفس القطاع .

و . معدل العائد الداخلي IRR: وهو المعدل الذي تتساوى عنده الإيرادات الكلية مع التكاليف الكلية .

$$IRR = r_1 + (r_2 - r_1)\frac{NPV_1}{NPV_1 + NPV_2}$$

$$= 9\% + (20\% - 9\%)\frac{403023850}{403023850 + 57359760} = 18.6\%$$

وبدراسة مجمل المؤشرات السابقة من وجهة نظر الربحية التجارية، فالمشروع مجدٍ اقتصادياً وبالتالي العمل على البدء بالاستثمار فيه لأن كافة المؤشرات موجبة، وخاصةً:

- فترة الاسترداد أقل من العمر الاقتصادي للمشروع 5.3 سنة < 45.
- معدل العائد على الاستثمار أعلى من سعر الفائدة السائد في السوق: 18.8%>9%.
- صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية موجب وبقيمة 403023850 ل س

3 . تحليل الآثار التنموية للمشروع

تعمل الحكومة مانحة الامتياز لمشروعات BOT بعد التأكد من الجدوى التجارية إلى الأخذ بمعيار الجدوى الاجتماعية الذي ينص عليه مدخل UNDO والتي تهتم بالكفاءة الإنتاجية للمشروع واعتبارات العدالة الاجتماعية في التوزيع وغيرها من الأهداف القومية كالعمالة وتوفير العملات الأجنبية[13].

أ . نمو مستقر للدخل القومي: تعبّر القيمة المضافة لمشروع ما عن مساهمة هذا المشروع في الدخل القومي للمجتمع

$$NVA = W + SS$$

حيث: NVA: القيمة المضافة للمشروع

SS: الفائض الاجتماعي، وتمثل قيمة الفوائد والتأمين والأهلاك، ودخل الدولة من المشروع.

W: الأجور والمرتبات

سنوياً NVA = 13198000+ 79473000 = 92662000

ب . معيار العمالة: يعتبر خلق وظائف جديدة من أهمّ أهداف التنمية في الدول التي تعاني من معدلات البطالة المرتفعة.

الأثر الكلي للعمالة = عدد الوظائف الجديدة المباشرة + عدد الوظائف الجديدة غير المباشرة

$$J_a^t = J_0^d + J_0^i$$

حيث بلغت الوظائف الجديدة المباشرة في المشروع حسب الاحتياجات الفعلية /123/ فرصة عمل، كما سيخلق المشروع حوالي /171/ فرصة عمل جديدة غير مباشرة:

$$Z_0^t = \frac{J_0^t}{I} = \frac{294}{470000000} = 0{,}00000063$$

حيث: J_0^t = العدد الكلي للعمالة المتولدة عن المشروع والمشاريع المرتبطة به.

I = قيمة الاستثمار.

Z_0^t = عدد فرص العمالة المتولدة من كل وحدة استثمار.

وهذا يعني أن كل 10 مليون ليرة في الاستثمار المقدر سيولّد حوالي 6.3 وظيفة مباشرة وغير مباشرة. وبالتالي فإن استثمار 417 مليار ل. س في السياحة لعام 2008 سيولّد حوالي 262710 فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة.

ج . معامل توزيع الأجور :

$$D_w = \frac{VA^W}{VA} = \frac{13189000}{92662000} = 21.06\%$$

أي أن العمال يحصلون على 21.06% من صافي القيمة المضافة للمشروع.

د . معامل التوزيع لأصحاب الأجور والحكومة[14]:

تمثل VA_g الفائدة المتحققة للحكومة بالإضافة للفوائد المالية في حال الاقتراض من المصارف الحكومية.

$$D_w = \frac{VA^W + VA_g}{VA} = \frac{13189000 + 2679500}{92662000} = 43.15\%$$

توضح هذه النسبة بأن الطبقة الفقيرة من العمال في المشروع تستفيد ما نسبته 43.15% من منافع المشروع خلال فترة الامتياز.

هـ . معامل التوزيع القومي:

$$D_N = \frac{NNVA}{VA}$$

حيث NNVA تساوي صافي القيمة المضافة القومية

NNVA = VA – RP، حيث RP القيمة المتوقعة للتحويلات الخارجية من القيمة المضافة، ومن المتوقع أن تكون قيمة هذه التحويلات حوالي 8.5 مليون ل. س.

RP = 92662000 −8500000 =84162000

$$DN = \frac{92662000 - 8500000}{92662000} = 90.8$$

توضح هذه النسبة أن 90.8% من منافع المشروع تعود على مواطني المجتمع والمستثمرين، و9.2% يحصل عليها الأجانب.

و . الأثر الصافي للصرف الأجنبي في المشروع

مثل الوافدين من السياح الأجانب إلى مدينة اللاذقية ما نسبته /25%/ من إجمالي عدد السياح الوافدين لعام /2008/، ومن ثم فإن عدد السياح المتوقع زيارتهم والنزول في المشروع المقترح على الشكل التالي:

عدد الليالي التي يمكن أن يقضيها الأجانب في المشروع المقترح =

(عدد الأسرّة في الفندق + عدد الأسرة في الشاليهات) × نسبة الإشغال السنوية × نسبة عدد السياح الزائرين للمحافظة. = (140 + 140) × 0.59 × 0.25 = 41.3 سائح يومياً.

وبافتراض أن كل سائح سينفق حوالي 90 دولار يومياً كمبيت وإطعام، فيكون إجمالي الإنفاق السنوي:

41.3 × 90 × 365 = 1356705 دولار سنوياً.

أي ما يعادل /63,765/ مليون ليرة سورية سنوياً، وهي ما تشكل ما نسبته /29%/ من إجمالي إيرادات المشروع سنوياً.

الاستنتاجات والتوصيات:

1- أثبتت الدراسة نمو السوق السياحي في سوريا وتطور أعداد القادمين العرب والأجانب في الفترة السابقة وأن معادلة الاتجاه العام لمؤشر تطور أعداد السياح في نمو متزايد ومستمر.

2- بينت الدراسة أن المشاريع السياحية وفق نظام (B.O.T) في حال التفاوض الجيد بين الأطراف المتعاقدة أنها تحقق كلاً من الربحية التجارية والربحية القومية.

3- أشارت الدراسة إلى ارتفاع فترة الاستثمار الممنوحة لشركة المشروع البالغة 45 عام ،وبالتالي كان من الأجدى اقتصادياً للدولة مانحة الامتياز العمل على تخفيض هذه الفترة إلى أقل من40 عام بسبب الربحية العالية للمشروع كما بينت المؤشرات الخاصة بالمشروع.

4- بيّنت الدراسة إمكانية تحسين الموارد العامة للدولة باستخدام المشاريع السياحية وفق نظام BOT من خلال المشاركة بالأرباح حيث بلغت نسبة دخل الدولة من المشروع المقترح 5% من الإيرادات السنوية .

5- أظهرت الدراسة إمكانية تشغيل الأيدي العاملة العاطلة عن العمل بشكلٍ مباشر أو غير مباشر حيث إن استثمار ما مقداره 10 مليون ل س في المشروعات السياحية وفق نظام B.O.T سيؤدي إلى تشغيل 6.3 عامل وهي نسبة جيدة مقارنة بالاستثمارات الأخرى وفق النظام نفسه .

6- بيّنت الدراسة بأن استخدام وتوطين المشاريع السياحية وفق نظام BOT يعمل على تحسين وضع المصارف العامة والخاصة من خلال عمليات المشاركة أو التمويل لتلك المشروعات.

7- بيّنت الدراسة إمكانية تحسين قاعدة الاستثمارات وتوسيعها في الدولة المضيفة لمشروعات BOT وبالتالي استكمال قواعد البنية الأساسية الضرورية للنهوض بالواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة.

8- بيّنت الدراسة إمكانية قبول عطاءات مشروعات BOT أو رفضها يتم بناءً على إجراء تقييم اقتصادي ومالي وإداري على أن تتحقق كل من وجهة النظر التجارية والقومية.

التوصيات

1- ضرورة عدم تخلي الدولة عن مهامها الأساسية في الإشراف والمراقبة على سير المشروعات الاستثماري المقامة وفق نظام BOT لأنها الطرف المسؤول عن تحسين قاعدتها الاقتصادية.

2- ضرورة تشكيل فريق عمل حكومي متخصص في دراسات الجدوى الاقتصادية لمشاريع BOT وعدم التخلي عن مطالب الدولة في تحقيق الجدوى القومية والاجتماعية وخاصةً فيما يتعلق بعملية التوظيف والتشغيل وتقديم خدمات أساسيه لجمهور المستهلكين.

3- ضرورة عدم المغالاة في الفترة الممنوحة للاستثمار حيث من المفترض أن تكون هذه الفترة مدروسة بعناية وحسب أهمية كل مشروع من المشاريع المطروحة للتعاقد .

4- ضرورة الربط بين حجم الإنفاق الاستثماري وتكلفة المشروع من جهة، وبين الآثار التنموية للمشروع وخاصةً ما يتعلق بمعامل التوزيع ونمو الدخل ومعيار العمالة وبمدى تحقيق الجدوى الاجتماعية.

5- ضرورة أن تقوم الحكومة في نهاية مدة الاستثمار بالعمل على استلام أصول المشروع من شركة المشروع بعد تحديثها وتجديدها، وخاصةً الأصول التي تقادمت بشكلٍ نهائي.

6- ضرورة أخذ معدلات التضخم في الحسبان عند تقويم المشروعات الاستثمارية المطبقة وفق نظام BOT بحيث تكون معاملة الأرقام المكوّنة للتدفقات النقدية بشقيها موحدة لتعكس آثار التضخم من عدمه.

7- ضرورة تحديد حد أدنى لإسهام المشروعات الاستثمارية المطبقة بنظام BOT في تحقيق ما يلي:

- زيادة الدخل القومي.
- زيادة حصة الدولة مانحة الامتياز من النقد الأجنبي.
- زيادة فرص التوظيف والتشغيل.
- تحسين ميزان المدفوعات وغيرها من المؤشرات.

المراجع:

1- د. عثمان، عبد العزيز، سعي- *دراسات جدوى المشروعات بين النظرية والتطبيق*، جامعة الإسكندرية، 2003، 14.

2- د. طعمة، محمد، ثناء، *نظم المعلومات المحاسبية في تقييم المشروعات الاستثمارية*، القاهرة، 2002، 25.

3- United Nations Industrial Development Organization, "*Guidelines for Infrastructure Development Through (B.O.T.) Projects*" Vienna, 1996, 19.

4- *وزارة السياحة السورية*، مديرية التخطيط والإحصاء ومديرية الاستثمار، 2010

5- *وزارة السياحة السورية*، مديرية التخطيط والإحصاء ومديرية الاستثمار، 2009.

6- *دليل الاستثمار السياحي*، الصادر عن وزارة السياحة السورية، 2009

7- *دليل الاستثمار السياحي*، الصادر عن وزارة السياحة السورية، 2008، 49 .

8- *دليل الاستثمار السياحي، الصادر* عن وزارة السياحة السورية، 2008، 18.

9- د. عطية، محمد عبد القادر، عبد القادر- *دراسات الجدوى الاقتصادية والاجتماعية مع مشروعات* BOT، 102.

10- *World Tourism Organization*, 2001, 22.

11- Behrens, W., and Hawranek, P. M., *Manual For the Preparation of Industrial studies, UNIDO*, 1991, 121.

12- NNIDO. B.O.T. *Guidelines for Project Evaluation*, 1996, 78.

13- د. لطفي، السيد أحمد، أمين . دراسة جدوى المشروعات الاستثمارية، 2004، 228.

14- Adler, Hans, A., "*Economic Appraisal of Transport Projects, A Manual With Case Studies*, The World Bank, 1987, 105.