سکوی تأمین مالی جمعی زیما با مجوز فعالیت از شرکت فرابورس ایران

گزارش ارزیابی طرح

"تامین سرمایه در گردش جهت توسعه و بهسازی اتاق های VIP هتل"

"سرمایه‌پذیر: سپنتا گشت کیش"

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

به نام خدا

فهرست مطالب

خلاصه مدیریتی طرح:	۳
معرفی شرکت:	۳
سابقه، محصولات و خدمات شرکت:	٤
اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:	٥
مشخصات تیم و سهامداران:	۷
معرفی طرح:	۱۰
معرفی محصول و طرح:	۱۰
بازار طرح:	۱۱
ریسک‌های طرح:	۱۳
مجوزهای اخذ شده:	۱٤
مدل مشارکت:	۱٥
خلاصه مدل مشارکت:	۱٥
ارزیابی مالی اقتصادی طرح:	۱۷
بهای تمام شده تجهیز و نوسازی سوئیت ها:	۱۷
پیش بینی درآمد طرح:	۱۸
پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:	۱۹
جریان نقد مشارکت‌کنندگان:	۲۰
بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:	۲۱
عدم سوءپیشینه مدیران:	۲۱
رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:	۲۱

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۷۶۲۰۲۶۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه در گردش جهت توسعه و بهسازی اتاق های VIP هتل
نماد فارسی طرح	زیماوهتل
نماد انگلیسی طرح	Zemahotl
سرمایه موردنیاز (میلیارد تومان)	۲۵
طول دوران مشارکت	۱۲ ماه
درصد و زمان‌بندی پرداخت سود پیش‌بینی شده	۴۵.۵% – پرداخت سود پیشبینی شده هر سه ماه
ضمانت طرح	ضمانتنامه تعهد پرداخت بانک
صنعت و زیرصنعت	هتل و رستوران – هتل ها، اردو و دیگر تدارکات اقامت کوتاه
استان محل اجرای طرح	هرمزگان

معرفی شرکت:

عنوان	شرح
نام شرکت	سپنتا گشت کیش
نوع شخصیت حقوقی شرکت	سهامی خاص
شماره ثبت شرکت	۱۳۱۴۱
تاریخ ثبت شرکت	۱۳۹۵/۰۵/۲۵
شناسه ملی	۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸
کد بورسی شرکت	شرک۴۹۳۰۴
نشانی	کیش، جاده جهان، مقابل کشتی یونانیریا، قطعه WVCV
کد پستی	۷۹۴۱۶۱۴۱۱۵
شماره تماس	۰۹۱۵۳۰۶۳۹۷۹
مشخصات دانش‌بنیانی شرکت	دانش بنیان نیست

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

سابقه، محصولات و خدمات شرکت:

❖ درباره شرکت

شرکت سپنتا گشت کیش به شناسه ملی ۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸ در تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۵ طی شماره ۱۳۱۴۱ به صورت سهامی خاص تاسیس شد و در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت های صنعتی و معنوی منطقه آزاد کیش به ثبت رسید نشانی مرکز اصلی شرکت جزیره کیش روبروی کشتی یونانی شماره WVC به کدپستی ۷۹۴۱۶۱۴۱۱۵ می باشد

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، ساخت و تجهیز هتل، تهیه، تولید، توزیع، پخش و بسته بندی، نصب و راه اندازی و خرید و فروش و صادرات و واردات و طراحی و مشاوره کلیه لوازم و دستگاههای و تجهیزات هتلی و جانبی صنعت هتل داری و کلیه کالاهای مجاز بازرگانی، کلیه فعالیتهای تجاری و بازرگانی مجاز داخلی و خارجی، تجارت کلیه کالاهای مجاز، فعالیت در زمینه خرید و فروش و حق العمل کاری کالاها، واردات و صادرات و انجام کلیه امور مربوط به ثبت و سفارش امور گمرکی و ترخیص می باشد.

فعالیت اصلی شرکت طی سال جاری و سال قبل ساخت و تجهیز هتل بوده است.

درآمد شرکت در سال اخیر از درآمد هتل و اقامت بوده است. بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۳، درآمد شرکت در سال ۱۴۰۳ معادل با ۱۳۸،۴۷۰ میلیون ریال می باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:

۱) خلاصه صورت‌های مالی شرکت:

خلاصه صورت‌های مالی شرکت (میلیون ریال)		
شرح	سال ۱۴۰۳ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۲ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)
صورت‌وضعیت مالی		
جمع دارایی‌ها	۶,۵۵۶,۳۰۵	۵,۰۴۰,۰۳۶
جمع بدهی‌ها	۵,۸۲۹,۴۵۶	۴,۳۲۳,۶۹۶
سرمایه	۷۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰
سود (زیان) انباشته	۲۶,۵۲۵	۱۶,۰۱۶
جمع حقوق صاحبان سهام	۷۲۶,۸۴۸	۷۱۶,۳۴۰
صورت سود (زیان)		
درآمدهای عملیاتی	۱۳۸,۴۷۰	۰
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۲۲,۲۴۵)	۰
سود (زیان) ناخالص	۱۶,۲۲۴	۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۵,۸۱۳)	۰
سود (زیان) عملیاتی	۱۰,۴۱۰	۰
سایر درآمد ها و هزینه های غیر عملیاتی	۹۷	۱۱
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۱۰,۵۰۸	۱۱
هزینه مالیات بر درآمد	۰	۰
سود خالص	۱۰,۵۰۸	۱۱

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

۲) نسبت‌های مالی شرکت:

نسبت‌های مالی		سال ۱۴۰۳ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۲ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	%۱۱.۷	%۱۸.۴
نسبت‌های اهرمی	نسبت بدهی	%۸۹	%۸۶
	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام	%۸۰۲	%۶۰۴
	نسبت مالکانه	%۱۱	%۱۴
نسبت‌های فعالیت	گردش حساب‌های دریافتنی	۰.۲۴	۰.۰۰
	دوره‌گردش حساب‌های دریافتنی	۱۵۱۹.۷۷	--
	گردش دارایی‌ها	۰.۰۲	۰.۰۰
	متوسط دوره وصول مطالبات – روز	۱۵۱۹	--
	گردش موجودی کالا	--	--
	دوره‌گردش موجودی کالا	--	--
	گردش حساب‌های پرداختنی	۰.۰۳	۰.۰۰
	دوره‌گردش حساب‌های پرداختنی	۱۳۱۹۲	--
نسبت‌های سودآوری	حاشیه سود (زیان) ناخالص	%۱۱.۷۲	--
	حاشیه سود (زیان) عملیاتی	%۷.۵۲	--
	حاشیه سود (زیان) خالص	%۷.۵۹	--
	بازده دارایی‌ها (ROA) = سود خالص به دارایی‌ها	%۰.۱۶	%۰.۰۰
	بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) = سود خالص به حقوق صاحبان سهام	%۱.۴۵	%۰.۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

۳) سابقه تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

بر اساس استعلام گرفته شده از وبسایت فرابورس ایران، سابقه تامین مالی جمعی ندارد.

اطلاعات دعاوی حقوقی شرکت:

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۳، دعوی حقوقی بازی مشاهده نگردید.

مشخصات تیم و سهام‌داران:

۱) اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل:

ترکیب اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل به استناد روزنامه رسمی شماره ۲۳۴۲۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۱ به شرح جدول زیر است:

نام و نام خانوادگی	نام نماینده اشخاص حقوقی	کد ملی/شناسه ملی	سمت
فرخ محمدزاده طبسی	--	۰۹۳۴۱۸۳۲۶۰	مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره
امیرعرشیا محمدزاده طبسی	--	۰۹۲۷۱۸۴۶۶۴	نایب رئیس هیئت مدیره
عسل محمدزاده طبسی	--	۰۹۲۴۶۲۶۶۶۶	عضو هیئت مدیره

کلیه اسناد و اوراق بهادار و تعهدآور و تجاری و بانکی از قبیل چک ، سفته و بروات و عقود اسلامی و قراردادها و مکاتبات عادی و اداری با امضـــاء آقای فرخ محمدزاده طبســـی مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره همراه با مهر شرکت معتبر می باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

۲) سوابق مدیران شرکت:

سوابق تحصیلی و سوابق اجرایی اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل به شرح ذیل است:

سوابق اعضای هیئت‌مدیره						
نام و نام خانوادگی	تاریخ تولد	وضعیت همکاری	تحصیلات	تاریخ آغاز همکاری با شرکت	سابقه سنوات کاری	اصلی‌ترین سوابق اجرایی
فرخ محمدزاده طبسی	۱۳۵۲	موظف	کارشناسی ارشد	۱۳۹۵	۳۵ سال	ساخت هتل اکسلیسیور
امیرعرشیا محمدزاده طبسی	۱۳۸۳	غیر موظف	دانشجو	۱۴۰۰	۲ سال	مدیریت اجرایی ساخت هتل اکسلسیور
عسل محمدزاده طبسی	۱۳۷۷	غیر موظف	دیپلم	۱۴۰۰	۴ سال	ساخت پروژه های مسکونی

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

۳) ترکیب سهام‌داران:

ترکیب سهام‌داران بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۲ ماهه سال ۱۴۰۳ ، مطابق با جدول زیر می‌باشد:

ردیف	نام سهام‌دار	نوع شخصیت حقوقی	درصد سهام	تعداد سهام
۱	فرخ محمدزاده طبسی		۹۸%	۶۸،۶۰۰،۰۰۰
۲	امیرعرشیا محمدزاده طبسی		۱%	۷۰۰،۰۰۰
۳	عسل محمدزاده طبسی		۱%	۷۰۰،۰۰۰
جمع			%۱۰۰	۷۰،۰۰۰،۰۰۰

۴) تعداد نیروی انسانی شرکت:

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی سال ۱۴۰۳ شده، تعداد کارکنان شرکت ۱۵۰ نفر است.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

معرفی طرح

در این طرح، هتل قصد دارد با هدف ارتقای سطح خدمات و افزایش درآمد، اقدام به تجهیز، نوسازی و توسعه ۱۱ واحد اتاق VIP نماید. این اتاق‌ها با استانداردهای اقامت لوکس طراحی شده و شامل امکانات و خدمات متمایز نسبت به اتاق‌های عادی خواهند بود. هدف اصلی این پروژه، جذب مهمانان سطح بالا، افزایش نرخ درآمد به ازای هر اتاق و ایجاد مزیت رقابتی پایدار برای هتل است.

برآورد هزینه‌های پروژه

کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای اجرای این طرح حدود ۲۵ میلیارد تومان برآورد شده است که به‌صورت کلی در بخش‌های زیر هزینه خواهد شد:

- بازسازی و نوسازی فضاهای داخلی اتاق‌ها
- خرید و نصب مبلمان و تجهیزات لوکس (تخت، دکوراسیون، نورپردازی)
- تجهیز سرویس‌های بهداشتی مدرن و لاکچری
- سیستم‌های هوشمندسازی (کنترل نور، دما، پرده و...)
- ارتقای سیستم تهویه و تأسیسات
- هزینه‌های طراحی داخلی و مشاوره
- هزینه‌های اجرایی، نصب و راه‌اندازی

توضیح مدل درآمدی طرح

مدل درآمدی این پروژه مبتنی بر ارائه خدمات اقامتی لوکس در قالب ۱۱ واحد اتاق VIP طراحی شده است. این اتاق‌ها با هدف جذب مهمانان سطح بالا، مدیران، گردشگران خاص و مشتریان با قدرت خرید بالا تجهیز شده و با نرخ میانگین ۴۰ میلیون تومان به ازای هر شب اقامت عرضه خواهند شد.

با توجه به ماهیت خدمات VIP و رفتار تقاضا در بازار اقامت لوکس، بهره‌برداری از این اتاق‌ها به‌صورت یکنواخت در تمام ایام سال قابل تحقق نیست. از این رو، در برآورد درآمد، دو عامل کلیدی در نظر گرفته شده است:

نخست، نرخ اشغال ۴۵ درصدی که بیانگر نسبت شب‌های فروخته‌شده به کل ظرفیت قابل عرضه است و با در نظر گرفتن شرایط رقابتی بازار، سطح تقاضا و جایگاه هتل، عددی واقع‌بینانه محسوب می‌شود.
دوم، ضریب تحقق ۵۰ درصدی که منعکس‌کننده نوسانات تقاضا در طول سال، فصل‌های کم‌رونق و محدودیت‌های عملیاتی در ارائه خدمات VIP است.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

بر این اساس، درآمد سالانه پروژه از حاصل‌ضرب تعداد اتاق‌ها، نرخ هر شب، تعداد روزهای سال و ضرایب مذکور به دست می‌آید. نتیجه این برآورد نشان می‌دهد که این بخش از هتل توانایی ایجاد درآمدی در حدود ۳۶ میلیارد تومان در سال را خواهد داشت.

این مدل درآمدی حاکی از آن است که سرمایه‌گذاری انجام‌شده در تجهیز و توسعه اتاق‌های VIP، علاوه بر افزایش قابل توجه درآمد هتل، موجب ارتقای سطح برند، بهبود تجربه مشتریان و ایجاد مزیت رقابتی پایدار در بازار اقامت لوکس خواهد شد.

بازار طرح:

بازار هدف این پروژه، بخش اقامت‌های لوکس و VIP در صنعت هتلداری است؛ بخشی که در سال‌های اخیر، هم‌زمان با تغییر الگوی مصرف مشتریان و افزایش تمایل به تجربه‌های متمایز، رشد قابل توجهی را تجربه کرده است. در شرایط فعلی، انتخاب هتل دیگر صرفاً مبتنی بر قیمت یا موقعیت مکانی نیست، بلکه بخش قابل توجهی از مشتریان به دنبال کیفیت تجربه، سطح خدمات، حریم خصوصی و تمایز هستند. این تغییر نگرش، موجب شکل‌گیری تقاضای پایدار برای اتاق‌ها و سوئیت‌های ویژه با استانداردهای بالاتر شده است.

مخاطبان این بازار عمدتاً شامل مدیران ارشد، فعالان اقتصادی، مهمانان سازمانی، گردشگران خارجی با سطح درآمد بالا و افرادی هستند که تمایل به دریافت خدمات اختصاصی دارند. این گروه از مشتریان، حساسیت کمتری نسبت به قیمت داشته و در مقابل، حاضرند برای دریافت تجربه‌ای باکیفیت‌تر، هزینه بیشتری پرداخت کنند. به همین دلیل، بخش اقامت‌های VIP از منظر درآمدی، یکی از جذاب‌ترین و سودآورترین حوزه‌ها در صنعت هتلداری محسوب می‌شود.

از سوی دیگر، بررسی وضعیت رقابتی نشان می‌دهد که در بسیاری از هتل‌ها، ظرفیت اتاق‌های VIP محدود بوده یا از نظر کیفیت طراحی، تجهیزات و سطح خدمات، فاصله محسوسی با انتظارات مشتریان لوکس وجود دارد. این موضوع منجر به ایجاد یک شکاف در بازار شده است؛ به‌طوری‌که تقاضای موجود به‌طور کامل توسط عرضه فعلی پاسخ داده نمی‌شود. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاری هدفمند در توسعه و ارتقای این بخش، می‌تواند به‌سرعت به مزیت رقابتی تبدیل شده و سهم بیشتری از بازار را برای هتل به همراه داشته باشد.

همچنین روندهای جهانی صنعت هتلداری نشان می‌دهد که حرکت به سمت «اقامت تجربه‌محور» به یکی از رویکردهای اصلی تبدیل شده است. در این رویکرد، ارزش اصلی برای مشتری نه صرفاً اقامت، بلکه تجربه‌ای خاص،

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

شخصی‌سازی‌شده و به‌یادماندنی است. این موضوع اهمیت طراحی حرفه‌ای، خدمات اختصاصی و ایجاد تمایز در اتاق‌های VIPرا دوچندان می‌کند.

با توجه به موارد فوق، می‌توان نتیجه گرفت که بازار اقامت‌های لوکس، بازاری رو به رشد، با مشتریان مشخص و قدرت خرید بالا است که ظرفیت مناسبی برای توسعه دارد. اجرای طرح تجهیز و ارتقای اتاق‌هایVIP ، با تمرکز بر این بخش از بازار، علاوه بر پاسخ‌گویی به نیازهای جدید مشتریان، می‌تواند منجر به افزایش قابل توجه درآمد، بهبود جایگاه برند و ایجاد مزیت رقابتی پایدار برای هتل گردد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا

SEPANTA GASHT KISH CO.

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	این پروژه از نظر فنی در دسته طرح‌های کم‌ریسک قرار می‌گیرد، چرا که تجهیزات، طراحی داخلی و سیستم‌های مورد استفاده، همگی در بازار موجود و مبتنی بر دانش فنی شناخته‌شده هستند. با این حال، ریسک‌هایی مانند اجرای نامناسب، انتخاب پیمانکار غیرحرفه‌ای یا عدم یکپارچگی در طراحی و اجرا می‌تواند کیفیت نهایی را تحت تأثیر قرار دهد.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	تأمین به‌موقع تجهیزات لوکس، متریال باکیفیت و سیستم‌های هوشمندسازی ممکن است تحت تأثیر نوسانات بازار، محدودیت واردات یا افزایش قیمت‌ها قرار گیرد.
ریسک بازار فروش محصولات	اصلی‌ترین ریسک این طرح، مربوط به میزان تقاضا و نرخ اشغال اتاق‌های VIP است. در صورت کاهش تقاضا، رکود اقتصادی یا افزایش رقابت، درآمد پیش‌بینی‌شده ممکن است محقق نشود.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	در این طرح، بخش عمده درآمد به‌صورت نقدی یا از طریق پلتفرم‌های رزرو دریافت می‌شود، لذا ریسک نکول مطالبات نسبتاً پایین است. با این حال، در قراردادهای سازمانی یا رزروهای اعتباری، احتمال تأخیر در پرداخت وجود دارد.
ریسک‌های کلان (مانند جنگ یا بحران‌های اقتصادی)	ریسک‌هایی نظیر جنگ، تحریم‌ها یا بحران‌های اقتصادی می‌تواند منجر به کاهش سفر، افت گردشگری و کاهش تقاضای اقامت شود.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

مجوزهای اخذ شده:

نوع مجوز	مرجع صادرکننده	تاریخ صدور	مدت اعتبار
مجوز فعالیت اقتصادی	سازمان منطقه آزاد کیش	۱۴۰۴/۰۱/۳۱	تمدید شده
پروانه بهره برداری هتل ها و مراکز اقامتی	سازمان منطقه آزاد کیش	۱۴۰۴/۱۱/۰۸	تمدید شده



پروانه بهره برداری
هتل ها و مراکز اقامتی
(موقت)

سازمان منطقه آزاد کیش

شماره پرونده: ۱۴۰۳/پ/۲۶۷
کد شناسایی: ۱۰۶۲-۱۴۰۴-هـ
تاریخ صدور: ۱۴۰۴/۱۱/۰۸
صدور ☐ تمدید ■

این پروانه به استناد ماده ۴ شیوه نامه تاسیس و نظارت بر فعالیت هتل ها و مراکز اقامتی به شماره د-۱۵۱-۰۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۲۷ سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص تاسیس و تداوم فعالیت هتل ها و مراکز اقامتی و به منظور احراز صلاحیت جهت صدور مجوز فعالیت اقتصادی صادر شده است.

شخص حقیقی/ حقوقی: شرکت سپنتا گشت کیش (سهامی خاص) شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸ شماره ثبت: ۱۳۱۴۱
نام مدیر عامل: آقای فرخ محمدزاده طبسی شماره ملی: ۰۹۳۴۱۸۳۲۶۰
نام مرکز: گرند ریزورت اکسلسیور ستاره هتل : -
آدرس محل فعالیت: جاده جهان – نرسیده به میدان غروب – روبروی کشتی یونانی – قطعه شماره WVC-۷
این پروانه از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱۱/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ اعتبار دارد.

معاونت گردشگری
علی حسنلو



شماره سریال: ۵۰۷۷۱

سازمان منطقه آزاد کیش
Kish Free Zone Organization
مجوز فعالیت اقتصادی
Economic Activity License
سیاحتی

عکس

کد مجوز اقتصادی: ۰۳۰۲۱۴۰WVC۷
تاریخ صدور: ۱۴۰۴/۰۱/۳۱
سریال پرونده: ۱۱۷۰۳
تاریخ بهره برداری: ۱۳۹۷/۰۳/۰۲
کد شناسائی: ۱۳۰/۸۰۸۸۶۵
صدور ☐ تمدید ■

این مجوز با استفاده از اختیارات ناشی از قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب شهریور ماه ۱۳۷۲ مجلس شورای اسلامی صادر شده است.

نام شخص حقیقی / حقوقی: شرکت سپنتا گشت کیش (سهامی خاص)
نام مدیر عامل: آقای فرخ محمدزاده طبسی
موضوع فعالیت: هتلداری
محل فعالیت: جاده جهان، جنب نماد کیش، قطعه WVC۷، هتل اکسلسیور
شماره ثبت شرکت: ۱۳۱۴۱ شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸
این مجوز از تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ تا پایان ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ اعتبار دارد.

سازمان منطقه آزاد کیش

توجه: این مجوز در راستای ابلاغ قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار صادر گردیده است و قابل استناد جهت اثبات مالکیت یا حق بهره برداری ذینفعان از محل فعالیت مندرج در مجوز، نمی باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت در طرح توسط سرمایه‌گذاران		
شرایط کمپین تأمین مالی	مدل مشارکت	مشارکت در درآمد
	مبلغ مورد نیاز (میلیون تومان) طرح	۲۵,۰۰۰
	تعداد گواهی شراکت (سهم ۱۰۰۰ ریالی)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	آورده مشارکت‌کنندگان (میلیون تومان)	۲۲,۵۰۰
	آورده سرمایه‌پذیر (میلیون تومان)	۲,۵۰۰
	نوع کمپین	شناوری
	حداقل مبلغ تأمین مالی جهت موفقیت کمپین (میلیون تومان)	۱۵,۰۰۰
	مدت‌زمان کمپین (روز)	۳۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۰.۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۱,۲۵۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۲۵,۰۰۰
مدل مشارکت و بازپرداخت	دوران مشارکت (ماه)	۱۲
	نحوه بازپرداخت اصل سرمایه	بصورت یکجا و در پایان دوران مشارکت
	معیار محاسبه سود مشارکت‌کنندگان	درصدی از درآمد
	درصد مشارکت‌کنندگان از درآمد طرح (سهم‌الشرکه)	%۳۱
	پیش‌بینی کل فروش طرح (میلیون تومان)	۳۶,۱۳۵
	سود پیش‌بینی شده طرح در دوران مشارکت	%۴۵.۵
	شیوه پرداخت سود پیش‌بینی شده	پرداخت سود پیشبینی شده هر سه ماه
	مبلغ سود پیش‌بینی شده (میلیون تومان)	۱۰،۲۳۸

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

	محدوده سود مشارکت‌کنندگان	درصورتیکه سهم سود مشارکت کنندگان از درامد طرح منجر به سود پیشبینی شده کمتر از ۴۵.۵% در دوران مشارکت گردد، درصد مشارکت در درآمد افزایش می یابد تا حدی که سود پیشبینی شده ۴۵.۵% تامین شود.
		با افزایش درآمد طرح، درصد مشارکت در درآمد به نحوی تنظیم میگردد که حداکثر سود سالیانه پیشبینی شده مشارکت کنندگان ۵۰.۰۵% بیشتر نشود.
گزارش‌دهی طرح	گزارش‌دهی طرح	گزارش پیشرفت دوره ای هر ۳ ماه
		حسابرسی ویژه پروژه در پایان طرح
	نوع حسابرسی طرح	موسسه حسابرسی
تضامین و بازخرید	تضامین طرح	ضمانتنامه تعهد پرداخت از بانک
	شرایط بازخرید گواهی شراکت	ندارد

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

بهای تمام شده تجهیز و نوسازی سوئیت ها:

برآورد هزینه‌های طرح بر اساس تحلیل پروژه‌های مشابه و ماهیت خدمات اقامت لوکس انجام شده است. بیشترین سهم هزینه به «مبلمان، دکوراسیون و تجهیزات لوکس» اختصاص یافته که نقش اصلی در ایجاد تجربه اقامت VIP دارد. همچنین «بازسازی و عملیات عمرانی» به‌عنوان زیرساخت پروژه و بخش‌های «تأسیسات و هوشمندسازی» و «تجهیز سرویس‌ها» برای ارتقای سطح کیفی در نظر گرفته شده‌اند. در کنار آن، هزینه‌های اجرا، طراحی و ذخیره پیش‌بینی‌نشده نیز به‌منظور تضمین کیفیت اجرا و مدیریت ریسک لحاظ گردیده است.

سرفصل و وزن نسبی هزینه‌های تجهیز و نوسازی			
ردیف	شرح	مبلغ (میلیون تومان)	درصد
۱	بازسازی و عملیات عمرانی	۵,۰۰۰	۲۰%
۲	مبلمان، دکوراسیون و تجهیزات لوکس	۸,۰۰۰	۳۲%
۳	تجهیز سرویس‌های بهداشتی لوکس	۳,۰۰۰	۱۲%
۴	سیستم‌های هوشمندسازی و تأسیسات	۳,۰۰۰	۱۲%
۵	طراحی داخلی و مشاوره تخصصی	۱,۰۰۰	۴%
۶	هزینه‌های اجرا، نصب و راه‌اندازی	۳,۰۰۰	۱۲%
۷	هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده	۲,۰۰۰	۸%
جمع		۲۵،۰۰۰	۱۰۰%

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

پیش بینی درآمد طرح:

بر مبنای مفروضات فوق و با در نظر گرفتن متوسط نرخ اجاره هر شب ۴۰ میلیون تومان برای ۱۱ سوئیت**VIP** ، ابتدا ظرفیت اسمی درآمدی پروژه محاسبه می‌گردد. در صورت بهره‌برداری کامل، درآمد روزانه معادل ۴۴۰ میلیون تومان (۴۰ میلیون × ۱۱ سوئیت) خواهد بود که در مقیاس سالانه و بدون لحاظ محدودیت‌ها، به حدود ۱۶۰ میلیارد تومان می‌رسد.

پیش‌بینی درآمد حاصل از فروش روزانه			
محصول	تعداد (عدد)	متوسط قیمت فروش (میلیون تومان)	درآمد روزانه (میلیون تومان)
اجاره سوئیت	۱۱	۴۰	۴۴۰
جمع کل درآمد حاصل از فروش			۴۴۰

با این حال، به‌منظور ارائه برآوردی واقع‌بینانه، دو ضریب تعدیل در محاسبات لحاظ شده است. ابتدا ضریب تحقق ۵۰ درصدی اعمال می‌گردد که نشان‌دهنده شرایط غیرپیوسته تقاضا، فصول کم‌رونق و محدودیت‌های عملیاتی است و درآمد را به حدود ۸۰ میلیارد تومان کاهش می‌دهد. در ادامه، نرخ اشغال ۴۵ درصدی به‌عنوان نسبت شب‌های فروخته‌شده به ظرفیت قابل عرضه در نظر گرفته شده که در نهایت، درآمد مؤثر سالانه را به حدود ۳۶.۱۳۵ میلیارد تومان می‌رساند.

به این ترتیب، عدد برآوردی ارائه‌شده، حاصل تعدیل ظرفیت اسمی پروژه با مفروضات محافظه‌کارانه بوده و می‌تواند نمایانگر عملکرد واقعی‌تر طرح در شرایط عملیاتی باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:

با توجه به موارد توضیح داده شده در بخش‌های قبل، صورت سود (زیان) طرح در دوران مشارکت به‌صورت زیر پیش‌بینی می‌شود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

پیش‌بینی صورت سود (زیان) – مبالغ به میلیون تومان

عنوان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
اجاره سوئیت	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳۶,۱۳۵
جمع فروش	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳,۰۱۱	۳۶,۱۳۵
بازسازی و عملیات عمرانی	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۵,۰۰۰
مبلمان، دکوراسیون و تجهیزات لوکس	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۸,۰۰۰
تجهیز سرویس‌های بهداشتی لوکس	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۳,۰۰۰
سیستم‌های هوشمندسازی و تأسیسات	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۳,۰۰۰
طراحی داخلی و مشاوره تخصصی	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۸۳	۱,۰۰۰
هزینه‌های اجرا، نصب و راه‌اندازی	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۲۵۰	۳,۰۰۰
هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۲,۰۰۰
جمع هزینه های عملیاتی	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲۵,۰۰۰
سود عملیاتی	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۹۲۸	۱۱,۱۳۵
سود پیشبینی شده تامین مالی جمعی	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۱۰,۲۳۸
هزینه تامین مالی جمعی–کارمزد	۳۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۲۰
سود قبل از کسر مالیات	۶۰۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۹۲۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۹۲۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۹۲۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۵۷۸
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۴	۱۴۴
سود خالص	۶۰۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۹۲۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۹۲۸	۹۲۸	(۱,۶۳۱)	۹۲۸	۹۲۸	(۱,۷۷۶)	۴۳۳

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

جریان نقد مشارکت‌کنندگان:

جریان نقد مربوط به مشارکت‌کنندگان در طرح (بدون درنظرگرفتن ۱۰% آورده سرمایه‌پذیر) برای پرداخت سود پیشبینی شده و بازپرداخت اصل سرمایه بصورت زیر خواهد بود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

پیش‌بینی جریان نقد مشارکت‌کنندگان – مبالغ به میلیون تومان													
جریان نقد مشارکت‌کنندگان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
آورده مشارکت‌کنندگان	۲۲,۵۰۰												۲۲,۵۰۰
جریان نقد خروجی	۲۲,۵۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۵۰۰
دریافت سود پیش‌بینی شده	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۱۰,۲۳۸
دریافت اصل مشارکت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۵۰۰	۲۲,۵۰۰
جریان نقد ورودی	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲۵,۰۵۹	۳۲,۷۳۸
خالص جریان نقد مشارکت‌کنندگان بر مبنای سود پیش‌بینی شده	(۲۲,۵۰۰)	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲,۵۵۹	۰	۰	۲۵,۰۵۹	۱۰,۲۳۸

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:

عدم سوءپیشینه مدیران:

نسخه الکترونیکی گواهی عدم سوءپیشینه مطابق با جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	تاریخ گواهی عدم سوءپیشینه	سوءپیشینه کیفری
فرخ محمدزاده طبسی	مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۵/۰۱/۲۶	فاقد سوءپیشینه
امیرعرشیا محمدزاده طبسی	نایب رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۵/۰۱/۲۶	فاقد سوءپیشینه
عسل محمدزاده طبسی	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۵/۰۱/۳۰	فاقد سوءپیشینه

رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:

گواهی اعتبارسنجی بانکی از سامانه شرکت ارزش آفرین اعتماد دریافت شده که خلاصه آن در جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	چک برگشتی	رتبه اعتبارسنجی و توصیف رتبه
سپتا گشت کیش	شرکت	دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	بیشترین تاخیر در بازپرداخت وام ها و تعهدات بین ۲ تا ۶ ماه گذشته است.
فرخ محمدزاده طبسی	مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره	دارای چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است.
امیرعرشیا محمدزاده طبسی	نایب رئیس هیئت مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	شخص حقیقی پرونده باز وام و تعهدات ندارد
عسل محمدزاده طبسی	عضو هیئت مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	شخص حقیقی پرونده باز وام و تعهدات ندارد

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.