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

گزارش ارزیابی طرح

"تامین سرمایه در گردش جهت بازاریابی و افزایش سهم از بازار خدمات هتلی"

"سرمایه‌پذیر: سپنتا گشت کیش"

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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:	۱۱
معرفی محصول و طرح:	۱۱
بازار طرح:	۱۲
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: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه در گردش جهت بازاریابی و افزایش سهم از بازار خدمات هتلی
نماد فارسی طرح	زیماهتلی
نماد انگلیسی طرح	Zemaspnt
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

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

سابقه، محصولات و خدمات شرکت:

❖ درباره شرکت

شرکت سپتا 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.

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.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

Scanned with CamScanner

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

Scanned with CamScanner

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

Scanned with CamScanner

۳) سابقه تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

نام سکو	نام طرح	مبلغ تأمین مالی (میلیارد تومان)	تاریخ تأمین مالی	دوران مشارکت	شیوه پرداخت سود پیش‌بینی شده	تضمین
زیما	تامین سرمایه در گردش جهت توسعه و بهسازی اتاق های VIP هتل	۲۵	۱۴۰۵/۰۲/۱۰	۱۲ ماه	۴۵.۵% – هر سه ماه یک‌بار	ضمانتنامه تعهد پرداخت بانک

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.

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SHANTA GASHT
VISHNCO.

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

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SUPANTA GASHT ENGINEERING CO.

Scanned with CamScanner

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

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

موضوع این طرح، تأمین سرمایه در گردش به منظور توسعه فعالیت‌های بازاریابی، تبلیغات، جذب مسافر جدید و افزایش سهم بازار مجموعه است. با توجه به افزایش تعداد مراکز اقامتی و رقابت فشرده میان هتل‌ها و اقامتگاه‌های جزیره کیش، حفظ نرخ اشغال مناسب و افزایش تعداد رزروها مستلزم اجرای برنامه‌های حرفه‌ای بازاریابی و توسعه فروش است. در همین راستا، شرکت برنامه‌ریزی نموده است منابع مالی حاصل از این طرح را در بخش‌های مختلف تبلیغات، برندینگ، توسعه شبکه فروش و اجرای کمپین‌های جذب مشتری هزینه نماید تا از طریق افزایش تعداد مسافران و تقویت حضور برند در بازار، درآمد عملیاتی مجموعه افزایش یابد.

بخش مهمی از منابع این طرح به اجرای کمپین‌های تبلیغات دیجیتال و توسعه برند اختصاص خواهد یافت. امروزه بخش عمده‌ای از فرآیند انتخاب و رزرو هتل توسط مسافران از طریق فضای آنلاین و شبکه‌های اجتماعی انجام می‌شود و حضور مؤثر در این بسترها نقش تعیین‌کننده‌ای در جذب مشتری دارد. در همین راستا، شرکت قصد دارد با اجرای تبلیغات هدفمند در فضای دیجیتال، بهینه‌سازی حضور در موتورهای جستجو، تبلیغات در شبکه‌های اجتماعی، همکاری با اینفلوئنسرهای حوزه گردشگری و اجرای کمپین‌های آنلاین، آگاهی از برند و نرخ جذب مشتریان جدید را افزایش دهد.

همچنین بخشی از سرمایه جذب‌شده به توسعه همکاری با آژانس‌های گردشگری، شرکت‌های مسافرتی و سامانه‌های رزرو آنلاین اختصاص می‌یابد. گسترش کانال‌های فروش و افزایش همکاری با پلتفرم‌های رزرو اینترنتی می‌تواند موجب افزایش دسترسی به بازارهای هدف جدید، افزایش تعداد رزروها و بهبود ضریب اشغال اتاق‌ها شود. علاوه بر این، شرکت در نظر دارد با توسعه قراردادهای همکاری با سازمان‌ها، شرکت‌ها و مجموعه‌های خصوصی، سهم فروش سازمانی و گروهی خود را نیز افزایش دهد.

در بخش دیگری از طرح، تولید محتوای حرفه‌ای، عکاسی و ویدئو مارکتینگ برای معرفی خدمات و امکانات مجموعه پیش‌بینی شده است. با توجه به اهمیت تصویرسازی برند در صنعت گردشگری، ارائه محتوای حرفه‌ای و باکیفیت می‌تواند نقش مؤثری در جلب اعتماد مشتریان و افزایش نرخ تبدیل بازدیدکنندگان به مسافر داشته باشد. در همین راستا، تولید تصاویر حرفه‌ای از اتاق‌ها، امکانات رفاهی، رستوران، فضاهای عمومی و همچنین تهیه ویدئوهای تبلیغاتی و محتوای شبکه‌های اجتماعی، بخشی از برنامه بازاریابی شرکت خواهد بود.

از سوی دیگر، اجرای طرح‌های تشویقی، جشنواره‌های فروش و ارائه بسته‌های اقامتی ویژه نیز از دیگر محورهای هزینه‌کرد این طرح است. این برنامه‌ها با هدف افزایش نرخ اشغال در دوره‌های کم‌تقاضا، جذب مشتریان جدید و افزایش نرخ بازگشت مشتریان قبلی اجرا خواهد شد. ارائه تخفیف‌های مناسبتی، بسته‌های ترکیبی اقامت و تفریح، طرح‌های ویژه مشتریان سازمانی و برنامه‌های وفادارسازی مشتریان می‌تواند در افزایش فروش و تقویت ارتباط بلندمدت با مشتریان مؤثر باشد.

انتظار می‌رود اجرای این طرح ضمن افزایش تعداد مسافران و نرخ اشغال اتاق‌ها، موجب رشد درآمد عملیاتی، بهبود جریان نقدینگی و افزایش سودآوری مجموعه گردد. همچنین توسعه فعالیت‌های بازاریابی و تقویت برند سپنتا گشت کیش می‌تواند جایگاه رقابتی این مجموعه را در بازار گردشگری جزیره ارتقا داده و زمینه‌ساز توسعه فعالیت‌های آتی شرکت در صنعت هتلداری و گردشگری کشور شود.

حمید گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

بازار طرح:

بازار هدف این طرح، صنعت گردشگری و خدمات اقامتی در جزیره کیش است که یکی از مهم‌ترین و پویاترین بازارهای گردشگری کشور محسوب می‌شود. این بازار شامل طیف گسترده‌ای از مسافران داخلی، گردشگران خارجی، سفرهای تفریحی، کاری و خانوادگی بوده و به دلیل ماهیت جزیره کیش به عنوان منطقه آزاد تجاری و گردشگری، همواره دارای تقاضای پایدار و رو به رشد برای خدمات اقامتی و هتلداری است.

در این بازار، رقابت میان هتل‌ها، هتل‌آپارتمان‌ها و مراکز اقامتی بسیار فشرده بوده و سهم هر مجموعه به میزان توانمندی آن در بازاریابی، برندینگ، قیمت‌گذاری و دسترسی به کانال‌های فروش وابسته است. در سال‌های اخیر، تغییر رفتار مشتریان و افزایش نقش پلتفرم‌های آنلاین رزرو هتل، باعث شده بخش عمده‌ای از بازار از روش‌های سنتی به سمت بازاریابی دیجیتال و فروش آنلاین منتقل شود. این موضوع اهمیت اجرای کمپین‌های تبلیغاتی هدفمند و حضور فعال در فضای دیجیتال را دوچندان کرده است.

مشتریان هدف این طرح شامل گردشگران داخلی، تورهای گروهی، شرکت‌ها و سازمان‌ها، مسافران فصلی و همچنین کاربران پلتفرم‌های رزرو آنلاین هستند. بخش قابل توجهی از تقاضا در ایام پیک سفر (تعطیلات نوروز، تابستان و مناسبت‌های خاص) متمرکز بوده و مدیریت صحیح ظرفیت و افزایش نرخ اشغال در این دوره‌ها نقش کلیدی در سودآوری مجموعه دارد.

با توجه به رشد سالانه صنعت گردشگری در جزیره کیش، افزایش تعداد سفرهای داخلی، توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل و گسترش تبلیغات گردشگری، انتظار می‌رود بازار خدمات اقامتی در این منطقه همچنان روندی صعودی داشته باشد. در این میان، مجموعه‌هایی که بتوانند از طریق بازاریابی حرفه‌ای، همکاری با آژانس‌های مسافرتی و حضور مؤثر در بسترهای آنلاین، دسترسی به مشتریان بیشتری ایجاد کنند، سهم بیشتری از این بازار را به خود اختصاص خواهند داد.

بر این اساس، بازار طرح حاضر دارای ظرفیت رشد بالا، تقاضای پایدار و امکان توسعه سهم بازار از طریق اجرای برنامه‌های بازاریابی و جذب مشتری جدید بوده و اجرای این طرح می‌تواند جایگاه رقابتی مجموعه را در بازار گردشگری کیش به شکل قابل توجهی ارتقا دهد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

Scanned with CamScanner

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	با توجه به ماهیت خدماتی فعالیت هتل، ریسک فنی بیشتر در حوزه مدیریت سیستم‌های رزرو، زیرساخت‌های نرم‌افزاری، مدیریت کانال‌های فروش آنلاین و بهره‌برداری از ابزارهای دیجیتال مارکتینگ مطرح است. هرگونه ضعف در دانش فنی تیم اجرایی، عدم یکپارچگی سیستم‌های رزرو یا اختلال در زیرساخت‌های فناوری اطلاعات می‌تواند منجر به کاهش کیفیت خدمات، کاهش سرعت پاسخ‌گویی به مشتریان و افت نرخ تبدیل رزرو شود.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	در این طرح، به جای مواد اولیه صنعتی، ریسک مربوط به تأمین الزامات عملیاتی مانند خدمات نرم‌افزاری، تبلیغات، همکاری با آژانس‌های گردشگری، پلتفرم‌های رزرو آنلاین و تولید محتوای تبلیغاتی مطرح است. تأخیر یا محدودیت در دسترسی به این خدمات، افزایش هزینه‌های تبلیغات یا کاهش کیفیت همکاری‌ها می‌تواند اجرای برنامه‌های بازاریابی را با اختلال مواجه کند.
ریسک بازار فروش محصولات	بازار خدمات اقامتی در کیش به شدت رقابتی است و تعداد بالای هتل‌ها و اقامتگاه‌ها موجب فشار قیمتی و رقابت در جذب مشتری شده است. تغییر رفتار مصرف‌کنندگان، وابستگی به فصل‌های گردشگری، نوسان تقاضا و افزایش قدرت پلتفرم‌های آنلاین از جمله عواملی هستند که می‌توانند سهم بازار و میزان فروش را تحت تأثیر قرار دهند. عدم اجرای موفق کمپین‌های بازاریابی نیز ریسک کاهش نرخ اشغال اتاق‌ها را افزایش می‌دهد.
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)	صنعت گردشگری به شدت تحت تأثیر شرایط کلان اقتصادی، سیاسی و اجتماعی قرار دارد. عواملی مانند رکود اقتصادی، کاهش قدرت خرید مردم، افزایش نرخ ارز، محدودیت‌های سفر، بحران‌های بهداشتی (مانند پاندمی‌ها) یا تنش‌های سیاسی و نظامی می‌تواند به کاهش شدید ورود گردشگر و افت تقاضا در بازار هتلداری منجر شود. این ریسک‌ها ماهیت غیرقابل کنترل داشته و اثر مستقیم بر درآمد و ضریب اشغال هتل خواهند داشت و در این طرح با توجه به اوضاع کشور بسیار بالا ارزیابی می شود.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت اینا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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/ب/۲۶۲
کد شناسایی: ۱۴۰۴-۰۱۰۶۲-حف
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 ه-۱۵۱-۰۲ 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: ۰۹۲۴۱۸۳۲۶۰
نام مرکز: گرند ریزورت اکسلسیور — ستاره هتل: ۰
آدرس محل فعالیت: جاده جهان – نرسیده به میدان فروب – روبروی کشتی یونانی – قطعه شماره WVC-۷
این پروانه از تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۰۱ 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: ۰۳-۲۱۲۰-WVCV
تاریخ صدور: ۱۴۰۲/۰۱/۳۱
سریال پرونده: ۱۱۲۰۳
تاریخ بهره برداری: ۱۳۹۲/۰۲/۰۲
کد شناسائی: ۱۳۰۸۸۰۸۸۶۵
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 شاد کیش، قطعه WVCV، هتل اکسلسیور
این مجوز از تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ تا پایان ۱۴۰۳/۰۲/۳۱ اعتبار دارد.
شماره ثبت ۱۳۱۴۱ — شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸
سازمان منطقه آزاد کیش

توجه: این مجوز در راستای ایفای قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب و کار صادر گردیده است و قابل استناد جهت اثبات مالکیت یا حق بهره برداری دارندگان 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.

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)	۳۶,۲۴۰
	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

SUBANIA GASHT KISH CO. ۱۵

	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

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT ...ASH CO.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

Scanned with CamScanner

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

بهای تمام شده تجهیز و نوسازی سوئیت ها:

در این طرح، هزینه‌های بازاریابی شرکت سپنتا گشت کیش به‌منظور توسعه بازار، افزایش نرخ اشغال و جذب مسافر جدید در چهار سرفصل اصلی تعریف شده است. بیشترین سهم هزینه‌ها مربوط به تبلیغات دیجیتال، کمپین‌های آنلاین و برندینگ با ۳۶% از کل منابع است که نقش کلیدی در افزایش آگاهی از برند و جذب مشتریان مستقیم دارد. همچنین ۲۶% از منابع به توسعه همکاری با آژانس‌های گردشگری و گسترش شبکه فروش اختصاص یافته است. در ادامه، ۱۸% از بودجه برای تولید محتوا، عکاسی و ویدئو مارکتینگ در نظر گرفته شده تا تصویر برند و نرخ تبدیل مشتریان بهبود یابد. در نهایت، ۲۰% از منابع نیز صرف اجرای کمپین‌های تخفیفی، جشنواره‌های فروش و جذب مشتریان سازمانی خواهد شد. مجموع این هزینه‌ها معادل ۲۵ میلیارد تومان بوده و به‌صورت هدفمند در راستای افزایش سهم بازار و رشد درآمدی مجموعه تخصیص می‌یابد.

سرفصل و وزن نسبی هزینه‌های بازاریابی			
ردیف	شرح	مبلغ (میلیون تومان)	درصد
۱	تبلیغات دیجیتال، کمپین‌های آنلاین و برندینگ	۹,۰۰۰	%۳۶
۲	همکاری با آژانس‌های گردشگری و توسعه شبکه فروش	۶,۵۰۰	%۲۶
۳	تولید محتوا، عکاسی و ویدئو مارکتینگ	۴,۵۰۰	%۱۸
۴	برگزاری کمپین‌های تخفیفی، جشنواره‌ها و جذب مشتریان سازمانی	۵,۰۰۰	%۲۰
	جمع	۲۵,۰۰۰	۱۰۰%

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

پیش بینی درآمد طرح:

درآمد شرکت سپنتا گشت کیش از محل اجاره اتاق و سوئیت در حال حاضر ماهانه حدود ۲,۰۰۰ میلیون تومان است. با اجرای طرح بازاریابی و اعمال ضریب رشد ۱.۵۱، این درآمد به حدود ۳,۰۲۰ میلیون تومان در ماه افزایش می‌یابد. در نتیجه، درآمد سالانه مجموعه به حدود ۳۶,۲۴۰ میلیون تومان خواهد رسید که ناشی از افزایش نرخ اشغال و جذب مسافران جدید است.

پیش‌بینی درآمد حاصل از فروش				
محصول	میزان فروش ماهانه (میلیون تومان)	ضریب افزایش درآمد پس از اجرای طرح	درآمد ماهانه پس از اجرای طرح (میلیون تومان)	درآمد در سال (میلیون تومان)
اجاره اتاق و سوئیت	۲,۰۰۰	۱.۵۱	۳,۰۲۰	۳۶,۲۴۰
جمع کل درآمد حاصل از فروش			--	۳۶,۲۴۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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 اتاق و سوئیت	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳۶,۲۴۰
جمع فروش	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳,۰۲۰	۳۶,۲۴۰
تبلیغات دیجیتال، کمپین‌های آنلاین و برندینگ	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۹,۰۰۰
همکاری با آژانس‌های گردشگری و توسعه شبکه فروش	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۵۴۲	۶,۵۰۰
تولید محتوا، عکاسی و ویدئو مارکتینگ	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۴,۵۰۰
برگزاری کمپین‌های تخفیفی، جشنواره‌ها و جذب مشتریان سازمانی	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۵,۰۰۰
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	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۹۳۷	۱۱,۲۴۰
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	۶۱۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۹۳۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۹۳۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۹۳۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۶۸۳
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۷۱	۱۷۱
سود خالص	۶۱۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۹۳۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۹۳۷	۹۳۷	(۱,۶۲۳)	۹۳۷	۹۳۷	(۱,۷۹۳)	۵۱۲

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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.

Scanned with CamScanner