زیما

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

گزارش ارزیابی طرح

"تامین سرمایه در گردش جهت راه اندازی مجموعه چند منظوره اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی"

"سرمایه‌پذیر: سپنتا گشت کیش"

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

گزارش ارزیابی طرح " تامین سرمایه در گردش جهت راه اندازی مجموعه چند منظوره اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی "

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه در گردش جهت راه اندازی مجموعه چند منظوره اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی
نماد فارسی طرح	زیماستی
نماد انگلیسی طرح	Zematrad
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 گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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.

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

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدبران 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

SEPANTA GASHT
WKISH CO

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

۳) سابقه تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

نام سکو	نام طرح	مبلغ تامین مالی (میلیارد تومان)	تاریخ تامین 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.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEFANTA GASHT KISH CO.

مدبران تجارت آیندا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

طرح حاضر با هدف ایجاد و بهره‌برداری از یک مجموعه جامع، یکپارچه و تجربه‌محور در حوزه سلامت، تندرستی و سبک زندگی شامل سه بخش مکمل اسپا(Spa) ، حمام سنتی و باشگاه ورزشی در بستر هتل طراحی شده است. این مجموعه به‌عنوان یکی از زیرساخت‌های کلیدی خدمات رفاهی هتل، با رویکرد ارتقای کیفیت تجربه اقامت میهمانان، افزایش سطح رضایت‌مندی، افزایش مدت ماندگاری (Length of Stay) و توسعه درآمدهای غیراتاقی (Non-Room Revenue) ایفای نقش می‌نماید.

در این چارچوب، بخش اسپا به‌عنوان هسته آرامش و بازیابی انرژی، مجموعه‌ای از خدمات تخصصی شامل ماساژهای درمانی و ریلکسی، سونا خشک و بخار، اتاق‌های آرامش، خدمات مراقبت از پوست و بدن و فضاهای اختصاصی ریکاوری را ارائه خواهد داد. این بخش با هدف کاهش خستگی سفر، افزایش آرامش روانی و ارتقای کیفیت تجربه اقامت، نقش مهمی در تکمیل خدمات هتل ایفا می‌کند.

بخش حمام سنتی نیز با طراحی مبتنی بر معماری اصیل ایرانی و بازآفرینی تجربه تاریخی حمام‌های سنتی، علاوه بر کارکرد بهداشتی، یک تجربه فرهنگی–گردشگری متمایز را برای میهمانان داخلی و به‌ویژه گردشگران خارجی فراهم می‌سازد. این بخش به‌عنوان یکی از عناصر هویتی مجموعه، قابلیت تبدیل شدن به یک مزیت رقابتی برجسته در بازار هتلداری را داراست.

در کنار این دو بخش، باشگاه ورزشی مجموعه با بهره‌گیری از تجهیزات مدرن بدنسازی و هوازی، فضاهای تمرین گروهی و امکانات حرفه‌ای ورزشی، امکان تداوم فعالیت بدنی و حفظ سبک زندگی سالم را برای میهمانان در طول اقامت فراهم می‌نماید. این موضوع به‌ویژه برای مسافران کاری، اقامت‌های میان‌مدت و گردشگران سلامت از اهمیت بالایی برخوردار است.

هم‌افزایی این سه بخش در قالب یک مجموعه واحد، موجب شکل‌گیری یک اکوسیستم کامل خدمات سلامت و رفاه در دل هتل شده و آن را از یک فضای صرفاً اقامتی به یک مقصد تجربه‌محور (Experience-Based Hospitality) تبدیل می‌نماید. این رویکرد علاوه بر افزایش جذابیت هتل در بازار رقابتی، موجب ارتقای برند، افزایش نرخ بازگشت مشتریان و بهبود عملکرد مالی مجموعه خواهد شد.

سرمایه موردنیاز اجرای این طرح معادل ۲۵ میلیارد تومان برآورد شده است که به‌صورت هدفمند و یکپارچه در چند سرفصل اصلی هزینه‌ای تخصیص می‌یابد. بخش عمده‌ای از این سرمایه، در حدود ۸ میلیارد تومان، به طراحی، ساخت و اجرای فضاهای داخلی اختصاص دارد. این بخش شامل معماری و دکوراسیون تخصصی اسپا، اجرای حمام سنتی با رویکرد اصیل ایرانی، طراحی و تجهیز فضای باشگاه ورزشی و ایجاد فضاهای آرامش و ریکاوری با استانداردهای روز می‌باشد که نقش اساسی در کیفیت تجربه کاربری دارد.

در حدود ۷ میلیارد تومان از سرمایه به خرید تجهیزات و ماشین‌آلات تخصصی اختصاص می‌یابد. این تجهیزات شامل دستگاه‌های پیشرفته بدنسازی و هوازی، تجهیزات ماساژ حرفه‌ای، تخت‌ها و ابزارهای اسپا، تجهیزات سونا و اتاق بخار و سایر ملزومات عملیاتی موردنیاز برای ارائه خدمات استاندارد و باکیفیت است.

همچنین مبلغی در حدود ۴ میلیارد تومان برای ایجاد و تکمیل زیرساخت‌ها و تأسیسات فنی در نظر گرفته شده است. این بخش شامل سیستم‌های گرمایش و سرمایش، تهویه مطبوع، موتورخانه مرکزی، تأسیسات آبرسانی و فاضلاب و ...

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷
SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱
Scanned with CamScanner

تخصصی، سیستم‌های ایمنی و سایر زیرساخت‌های حیاتی بهره‌برداری مجموعه می‌باشد که پایداری عملکرد کل مجموعه را تضمین می‌کند.
در حدود ۲ میلیارد تومان نیز به هزینه‌های پیش‌راه‌اندازی اختصاص یافته است که شامل اخذ مجوزهای قانونی، خدمات مشاوره‌ای تخصصی، طراحی برند و هویت بصری، برنامه‌ریزی عملیاتی و اقدامات اولیه بازاریابی و آماده‌سازی برای بهره‌برداری می‌باشد.
در نهایت، حدود ۴ میلیارد تومان به‌عنوان سرمایه در گردش اولیه پیش‌بینی شده است که جهت پوشش هزینه‌های جاری ماه‌های ابتدایی فعالیت شامل حقوق و دستمزد پرسنل، هزینه‌های مصرفی، مواد موردنیاز خدمات اسپا، هزینه‌های نگهداری اولیه و فعالیت‌های تبلیغاتی و جذب مشتری مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
در مجموع، این طرح با ایجاد یک مجموعه یکپارچه و چندمنظوره در بستر هتل، ضمن ارتقای سطح خدمات رفاهی و افزایش ارزش افزوده، موجب بهبود جایگاه رقابتی هتل در صنعت هتلداری، افزایش جذابیت برای گردشگران داخلی و خارجی و ایجاد جریان درآمدی پایدار و متنوع خواهد شد.

بازار طرح:

بازار هدف این طرح در بستر صنعت هتلداری و گردشگری سلامت تعریف می‌شود و به‌طور مستقیم به تقاضای روبه‌رشد برای خدمات تجربه‌محور در اقامت‌های هتلی متصل است. در سال‌های اخیر، صنعت هتلداری از مدل سنتی «اقامت صرف» به سمت مدل «تجربه اقامتی کامل» حرکت کرده است؛ به‌گونه‌ای که خدمات جانبی نظیر اسپا، باشگاه ورزشی و فضاهای فرهنگی–سلامتی به یکی از معیارهای مهم انتخاب هتل، به‌ویژه در هتل‌های میان‌رده رو به بالا و لوکس تبدیل شده‌اند.

در این میان، بخش عمده‌ای از تقاضای بازار این خدمات، از سوی میهمانان هتل (داخلی و خارجی) شکل می‌گیرد. این گروه شامل گردشگران تفریحی، مسافران کاری(Business Travelers) ، گردشگران سلامت و همچنین میهمانان لوکس‌پسند است که به‌دنبال تجربه‌ای فراتر از اقامت معمولی هستند. برای این گروه، کیفیت خدمات رفاهی و تنوع امکانات جانبی، نقش تعیین‌کننده‌ای در انتخاب هتل و میزان رضایت از اقامت دارد.
از سوی دیگر، روندهای جهانی گردشگری نشان می‌دهد که «گردشگری سلامت» و «Wellness Tourism» یکی از سریع‌ترین حوزه‌های در حال رشد در صنعت گردشگری است. در این چارچوب، خدماتی مانند اسپا، ماساژ، سونا و خدمات ریکاوری بدنی، به‌عنوان بخش جدایی‌ناپذیر تجربه سفر شناخته می‌شوند. همچنین افزایش فشارهای روانی و سبک زندگی کم‌تحرک در جوامع شهری، موجب افزایش تقاضا برای خدمات مرتبط با آرامش، بازیابی انرژی و فعالیت‌های ورزشی شده است.
در سطح رقابتی، اگرچه بسیاری از هتل‌ها دارای باشگاه ورزشی یا خدمات محدود اسپا هستند، اما تعداد هتل‌هایی که بتوانند یک مجموعه کامل و یکپارچه شامل اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی را در قالب یک تجربه منسجم ارائه دهند، محدود است. این موضوع باعث ایجاد یک شکاف در بازار خدمات هتلی شده و فرصت مناسبی برای تمایز و جذب مشتری

سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

ایجاد می‌کند. به‌ویژه حمام سنتی به‌عنوان یک خدمت فرهنگی–تجربی، در بسیاری از هتل‌ها یا وجود ندارد یا به‌صورت بسیار محدود ارائه می‌شود که این امر ظرفیت بالایی برای ایجاد مزیت رقابتی فراهم می‌نماید.
از منظر رفتاری، میهمانان هتل به‌طور فزاینده‌ای به سمت انتخاب اقامتگاه‌هایی گرایش دارند که بتوانند مجموعه‌ای از خدمات رفاهی، ورزشی و آرامشی را در یک مکان واحد ارائه دهند. این موضوع موجب افزایش نرخ استفاده از خدمات جانبی، افزایش زمان حضور میهمان در مجموعه و در نهایت افزایش درآمدهای جانبی هتل خواهد شد. همچنین وجود چنین خدماتی به‌طور مستقیم بر افزایش نرخ بازگشت مشتری و بهبود تصویر برند هتل اثرگذار است.
در مجموع، بازار این طرح در تقاطع دو صنعت روبه‌رشد هتلداری و گردشگری سلامت قرار دارد و با توجه به تغییر الگوی مصرف خدمات اقامتی، افزایش رقابت میان هتل‌ها و رشد تقاضا برای تجربه‌های اقامتی کامل، از ظرفیت مناسب برای جذب تقاضا، ایجاد مزیت رقابتی پایدار و توسعه درآمدهای جانبی برخوردار می‌باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	این ریسک مربوط به پیچیدگی طراحی و اجرای هم‌زمان سه بخش اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی در یک مجموعه واحد است. عدم بهره‌گیری از تیم‌های متخصص در حوزه معماری هتلی، تأسیسات اسپا و تجهیزات ورزشی می‌تواند منجر به کاهش کیفیت اجرا، افزایش هزینه‌های اصلاحی و اختلال در بهره‌برداری شود.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	طرح وابسته به تأمین تجهیزات تخصصی وارداتی و داخلی است. نوسانات ارزی، محدودیت‌های واردات و تأخیر در تأمین تجهیزات می‌تواند موجب افزایش هزینه‌ها یا تأخیر در بهره‌برداری شود.
ریسک بازار فروش محصولات	اگرچه تقاضا برای خدمات اسپا و باشگاه در هتل‌ها رو به رشد است، اما میزان استفاده واقعی از خدمات وابسته به موقعیت هتل، کیفیت خدمات و قدرت بازاریابی است. رقابت با هتل‌ها و مراکز مشابه نیز می‌تواند بر سهم بازار اثرگذار باشد.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	بخش عمده درآمدها نقدی است، اما در صورت همکاری با آژانس‌ها یا شرکت‌ها، احتمال تأخیر در وصول مطالبات وجود دارد که می‌تواند بر جریان نقدی اثر بگذارد.
ریسک‌های کلان (مانند جنگ یا بحران‌های اقتصادی)	عوامل کلان مانند رکود اقتصادی، نوسانات ارز، کاهش سفرها، بحران‌های سیاسی یا بهداشتی می‌تواند باعث کاهش تقاضا برای خدمات هتل و بخش‌های جانبی آن شود.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
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: ۲۶۷/پ/۱۴۰۳
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 ۰۲-۱۵۱-د مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۲۲ 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 - ترسیده به میدان غروب - روبروی کشتی یونانی - قطعه شماره WVC۷
این پروانه از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ اعتبار دارد.

معاون گردشگری
علی حسنلو



کد مجوز اقتصادی: ۰۳۰۲۱۴۰WVC۷
تاریخ صدور: ۱۴۰۲/۰۱/۳۱
سریال پرونده: ۱۱۷۰۳
تاریخ بهره برداری: ۱۳۹۷/۰۳/۰۲
کد شناسائی: ۱۳۰۸۰۸۸۶۵
صدور ☐ تمدید ■

شماره سریال: ۵۰۷۷۱

عکس

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

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 شماره ثبت شرکت: ۱۳۱۴۱ شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸
موضوع فعالیت: هتلداری
محل فعالیت: جاده جهان، جنب نماد کیش، قطعه WVC۷، هتل اکسلسیور
این مجوز از تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ تا پایان ۱۴۰۲/۰۴/۳۱ 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

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدیران تجارت آینا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

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)	۳۶,۵۵۲
	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)	۳۸

حمید گلرنیا
عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

	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

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

بهای تمام شده راه اندازی مجموعه:

هزینه‌های طرح در پنج سرفصل اصلی شامل طراحی و اجرای فضاهای داخلی، خرید تجهیزات تخصصی، تأسیسات و زیرساخت‌ها، هزینه‌های پیش‌راه‌اندازی و سرمایه در گردش تقسیم‌بندی شده است. بیشترین سهم مربوط به طراحی و اجرای فضاهای داخلی (۳۲%) و خرید تجهیزات (۲۸%) است که نقش اصلی در کیفیت خدمات مجموعه دارند. مابقی هزینه‌ها به زیرساخت‌های فنی (۱۶%)، سرمایه در گردش (۱۶%) و هزینه‌های پیش‌راه‌اندازی (۸%) اختصاص یافته‌اند که در مجموع بستر بهره‌برداری کامل و پایدار طرح را فراهم می‌کنند.

سرفصل و وزن نسبی هزینه‌های تجهیز و نوسازی			
ردیف	شرح	مبلغ (میلیون تومان)	درصد
۱	طراحی، ساخت و اجرای فضاهای داخلی	۸,۰۰۰	%۳۲
۲	خرید تجهیزات و ماشین‌آلات تخصصی	۷,۰۰۰	%۲۸
۳	ایجاد و تکمیل زیرساخت‌ها و تأسیسات فنی	۴,۰۰۰	%۱۶
۴	هزینه‌های پیش‌راه‌اندازی	۲,۰۰۰	%۸
۵	سرمایه در گردش اولیه	۴,۰۰۰	%۱۶
	جمع	۲۵,۰۰۰	۱۰۰%

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدبران تجارت ایفا

پیش بینی درآمد طرح:

در این جدول، پیش‌بینی درآمد سالانه حاصل از بخش‌های مختلف هتل شامل خدمات اسپا و ماساژ، حمام سنتی و باشگاه ورزشی ارائه شده است. برآوردها بر اساس ظرفیت ارائه خدمات و متوسط قیمت هر خدمت انجام شده و نشان‌دهنده سهم هر بخش در درآمد کل مجموعه می‌باشد. همچنین پیش‌بینی می‌شود ایجاد و تجهیز باشگاه ورزشی، با افزایش جذابیت خدمات هتل، موجب افزایش قیمت اتاق‌ها و در نهایت رشد درآمد کل شود؛ این خدمت به‌صورت رایگان در اختیار مهمانان قرار می‌گیرد.

پیش‌بینی درآمد حاصل از فروش سالانه			
محصول	تعداد (عدد)	متوسط قیمت فروش (میلیون تومان)	درآمد سالانه (میلیون تومان)
درآمد خدمات اسپا و ماساژ	۴,۲۶۰	۴.۲۲۰	۱۷,۹۷۷
درآمد حمام سنتی	۳,۹۵۰	۲.۵۰۰	۹,۸۷۵
درآمد باشگاه ورزشی	—	—	۸,۷۰۰
جمع کل درآمد حاصل از فروش			۳۶،۵۵۲

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner

گزارش ارزیابی طرح " تامین سرمایه در گردش جهت راه اندازی مجموعه چند منظوره اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی "

زیـما

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
درآمد خدمات اسپا و ماساژ	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱,۴۹۸	۱۷,۹۷۷
درآمد حمام سنتی	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۹,۸۷۵
درآمد باشگاه ورزشی	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۷۲۵	۸,۷۰۰
جمع فروش	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳,۰۴۶	۳۶۵۵۲
طراحی، ساخت و اجرای فضاهای داخلی	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۶۶۷	۸,۰۰۰
خرید تجهیزات و ماشین‌آلات تخصصی	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۵۸۳	۷,۰۰۰
ایجاد و تکمیل زیرساخت‌ها و تأسیسات فنی	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۴,۰۰۰
هزینه‌های پیش‌راه‌اندازی	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۱۶۷	۲,۰۰۰
سرمایه در گردش اولیه	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۳۳۳	۴,۰۰۰
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	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۹۶۳	۱۱۵۵۲
سود پیشبینی شده تامین مالی جمعی	۰	۰	۲۵۵۹	۰	۰	۲۵۵۹	۰	۰	۲۵۵۹	۰	۰	۲۵۵۹	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	۶۴۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۶۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۶۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۶۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۹۵
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۴۹	۲۴۹
سود خالص	۶۴۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۶۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۶۳	۹۶۳	(۱۵۹۷)	۹۶۳	۹۶۳	(۱۸۴۵)	۷۴۶

سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدبران 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

SEPANTA GASHT KISH CO.
شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

مدیران تجارت اپفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

Scanned with CamScanner