زیما

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

گزارش ارزیابی طرح

"تامین سرمایه در گردش راه‌اندازی و بهره‌برداری از کافه و رستوران هتل"

"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:	۸
معرفی طرح:	۱۱
معرفی محصول و طرح:	۱۱
بازار طرح:	۱۳
ریسک‌های طرح:	۱٤
مجوزهای اخذ شده:	۱٥
مدل مشارکت:	۱٦
خلاصه مدل مشارکت:	۱٦
ارزیابی مالی اقتصادی طرح:	۱۸
بهای تمام شده تجهیز و نوسازی سوئیت ها:	۱۸
پیش بینی درآمد طرح:	۱۹
پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:	۲۰
جریان نقد مشارکت‌کنندگان:	۲۱
بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:	۲۲
عدم سوءپیشینه مدیران:	۲۲
رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:	۲۲

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۰۲۶

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه در گردش راه‌اندازی و بهره‌برداری از کافه و رستوران هتل
نماد فارسی طرح	زیماوکیش
نماد انگلیسی طرح	Zemakish
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

شماره ثبت: ۱۳۱۴۱

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.

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

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه در گردش راه‌اندازی و بهره‌برداری از کافه و رستوران هتل
نماد فارسی طرح	زیماوکیش
نماد انگلیسی طرح	Zemakish
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 گلمرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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 گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT

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

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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
زیما	تامین سرمایه در گردش جهت راه اندازی مجموعه چند منظوره اسپا، حمام سنتی و باشگاه ورزشی	۲۵	۱۴۰۵/۰۲/۲۰	۱۲ ماه	۴۵.۵% – هر سه ماه یک‌بار	ضمانتنامه تعهد پرداخت بانک
زیما	تامین سرمایه در گردش جهت بازاریابی و افزایش سهم از بازار خدمات هتلی	۲۵	۱۴۰۵/۰۲/۲۳	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.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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

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

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

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

طرح حاضر با عنوان احداث و بهره‌برداری از مجموعه کافه و رستوران هتلی توسط شرکت سپنتا گشت کیش در راستای توسعه خدمات اقامتی و ارتقای کیفیت تجربه میهمانان هتل تدوین شده است. این مجموعه به‌عنوان یک بخش مکمل در ساختار هتل، با هدف ارائه خدمات حرفه‌ای در حوزه غذا و نوشیدنی و افزایش سطح رضایت مشتریان طراحی گردیده است.

در قالب این طرح، یک مجموعه کامل شامل رستوران اصلی، کافی‌شاپ، فضای VIP و سالن‌های پذیرایی چندمنظوره ایجاد خواهد شد. این مجموعه قابلیت ارائه خدمات به میهمانان مقیم هتل، گردشگران و مشتریان آزاد را دارا بوده و بر اساس استانداردهای روز صنعت هتلداری طراحی و تجهیز می‌شود. خدمات قابل ارائه شامل انواع غذاهای ایرانی و فرنگی، غذاهای دریایی، فست‌فود، دسرها، نوشیدنی‌های گرم و سرد، خدمات کافی‌شاپ تخصصی، صبحانه هتلی و برگزاری مراسم و رویدادهای خصوصی می‌باشد.

این طرح علاوه بر ارتقای کیفیت خدمات هتل، به‌عنوان یک مرکز درآمدزا و پایدار نیز عمل کرده و نقش مهمی در افزایش جذابیت مجموعه و تقویت جایگاه رقابتی آن در بازار گردشگری خواهد داشت.

برآورد و تقسیم‌بندی هزینه‌های طرح

سرمایه موردنیاز اجرای طرح معادل ۲۵ میلیارد تومان بوده که در چهار بخش اصلی به شرح زیر تخصیص می‌یابد:

در بخش نخست، مبلغ ۹ میلیارد تومان به تجهیز، طراحی داخلی و دکوراسیون مجموعه اختصاص دارد. این بخش شامل طراحی معماری داخلی، اجرای دکوراسیون، نورپردازی، خرید مبلمان، تجهیز سالن‌ها، ایجاد فضای VIP و آماده‌سازی محیط رستوران و کافی‌شاپ می‌باشد که نقش مهمی در شکل‌دهی هویت بصری و تجربه مشتری دارد.

در بخش دوم، مبلغ ۶ میلیارد تومان جهت خرید تجهیزات تخصصی آشپزخانه صنعتی و تجهیزات عملیاتی در نظر گرفته شده است. این تجهیزات شامل انواع اجاق‌ها و فرهای صنعتی، تجهیزات آماده‌سازی غذا، سیستم‌های سرمایشی و نگهداری مواد غذایی، ماشین‌آلات شست‌وشو، تجهیزات کافی‌شاپ و سایر ملزومات موردنیاز بهره‌برداری حرفه‌ای مجموعه می‌باشد.

در بخش سوم، مبلغ ۵ میلیارد تومان به تأمین سرمایه در گردش اختصاص یافته است. این منابع جهت تأمین مواد اولیه، اقلام مصرفی، هزینه‌های انرژی، حمل‌ونقل و سایر هزینه‌های جاری ماه‌های ابتدایی فعالیت مورد استفاده قرار می‌گیرد و نقش مهمی در پایداری عملیات دارد.

در بخش چهارم، مبلغ ۵ میلیارد تومان به حقوق و دستمزد پرسنل اختصاص یافته است. این سرفصل شامل هزینه‌های جذب، پرداخت حقوق، مزایا و بیمه نیروی انسانی در بخش‌های مختلف مجموعه از جمله آشپزخانه، سالن پذیرایی، کافی‌شاپ و خدمات پشتیبانی می‌باشد که به‌عنوان یکی از عوامل کلیدی کیفیت خدمات، اهمیت ویژه‌ای دارد.

در این طرح، درآمد سالانه مجموعه کافه و رستوران هتلی در دو لاین اصلی پیش‌بینی شده است که مجموع آن به ۳۹.۲ میلیارد تومان در سال می‌رسد. این ساختار درآمدی به‌گونه‌ای طراحی شده که هم از جریان پایدار روزانه و هم از خدمات مناسبتی و ارزش‌افزوده بهره‌برداری شود.

بخش نخست مربوط به فروش خدمات رستوران، کافی‌شاپ و پذیرایی روزمره است که حدود ۲۶.۸ میلیارد تومان از کل درآمد سالانه را تشکیل می‌دهد. این بخش شامل فروش انواع غذاهای ایرانی و فرنگی، غذاهای دریایی، فست‌فود،

سپنتا گشت کیش SEPANTA GASHT KISH CO. شماره ثبت ۱۳۱۴۱
سربرست و عضو هیئت مدیره
سبزان تجارت ایفا شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷
CamScanner

سالادها، پیش‌غذاها و دسرها می‌باشد. علاوه بر آن، فروش نوشیدنی‌های گرم و سرد شامل انواع قهوه‌های تخصصی، چای، دمنوش، آبمیوه‌های طبیعی و محصولات کافی‌شاپ نیز در این لاین قرار دارد. یکی از اجزای مهم این بخش، خدمات صبحانه هتلی است که به‌صورت بوفه یا سرو اختصاصی برای میهمانان مقیم ارائه می‌شود و نقش مهمی در ایجاد درآمد پایدار روزانه دارد. همچنین بخشی از این درآمد از پذیرایی‌های معمول هتل، سفارشات روم‌سرویس و خدمات روزانه به مشتریان عبوری و غیرمقیم تأمین خواهد شد. این جریان درآمدی به دلیل تکرارپذیری بالا و وابستگی مستقیم به نرخ اشغال هتل، اصلی‌ترین ستون درآمدی مجموعه محسوب می‌شود.

بخش دوم درآمد مربوط به خدمات ویژه، رویدادها و پکیج‌های ترکیبی اقامتی–پذیرایی است که حدود ۱۲.۴ میلیارد تومان از درآمد سالانه را شامل می‌شود. این بخش شامل برگزاری انواع مراسم از جمله جشن‌ها، همایش‌ها، جلسات کاری، رویدادهای خصوصی و خانوادگی، و خدمات VIP اختصاصی برای میهمانان ویژه می‌باشد. علاوه بر این، همکاری با آژانس‌های گردشگری و تورهای مسافرتی برای ارائه پکیج‌های ترکیبی اقامت + غذا نیز در این لاین درآمدی لحاظ شده است. این خدمات معمولاً دارای حاشیه سود بالاتر نسبت به فروش روزمره بوده و به دلیل ماهیت مناسبتی، در افزایش میانگین درآمد هر میهمان نقش مهمی ایفا می‌کنند. همچنین طراحی رویدادهای فصلی، جشنواره‌های غذایی و بسته‌های ویژه تعطیلات نیز به‌عنوان محرک‌های افزایش فروش در این بخش در نظر گرفته شده است.

در مجموع، ترکیب این دو لاین درآمدی موجب ایجاد یک ساختار درآمدی متوازن شده که هم بر پایه مصرف روزانه و هم بر پایه خدمات ارزش‌افزوده و مناسبت‌محور استوار است و می‌تواند پایداری مالی و رشد سودآوری مجموعه را در بلندمدت تضمین نماید.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۰۲۲

بازار طرح:

بازار هدف این طرح شامل مهمانان مقیم هتل، گردشگران داخلی و خارجی، مسافران تجاری و همچنین مراجعان غیرمقیم به مجموعه هتل می‌باشد. با توجه به موقعیت جغرافیایی هتل و قرارگیری در یکی از مقاصد گردشگری کشور، تقاضا برای خدمات پذیرایی باکیفیت، رستوران‌های استاندارد و کافی‌شاپ‌های مدرن همواره در سطح بالایی قرار دارد.

در این بازار، مهمانان هتل به‌عنوان بازار اصلی و پایدار محسوب می‌شوند که به‌صورت روزانه از خدمات صبحانه، ناهار، شام و کافی‌شاپ استفاده می‌کنند. علاوه بر این، گردشگران و مسافران عبوری نیز به‌عنوان بازار مکمل، نقش مهمی در افزایش فروش و ضریب اشغال ظرفیت رستوران دارند. همچنین امکان جذب مشتریان بیرونی و برگزاری رویدادها، جلسات کاری، جشن‌ها و مراسم خصوصی، موجب توسعه بازار هدف و افزایش درآمد مجموعه خواهد شد.

در مجموع، بازار این طرح یک بازار ترکیبی شامل تقاضای پایدار (مهمانان هتل) و تقاضای فصلی و رویدادمحور (گردشگران و مراسم‌ها) است که این ویژگی، ریسک درآمدی را کاهش داده و پایداری جریان نقدی طرح را تقویت می‌کند.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	اجرای این طرح نیازمند بهره‌گیری از دانش تخصصی در حوزه مدیریت رستوران و هتلداری، استانداردهای بهداشت مواد غذایی و بهره‌برداری از تجهیزات آشپزخانه صنعتی است. عدم آشنایی کافی پرسنل با فرآیندهای استاندارد سرویس‌دهی، آماده‌سازی غذا و مدیریت کیفیت می‌تواند منجر به کاهش کیفیت خدمات و نارضایتی مشتریان شود. این ریسک با استفاده از نیروی انسانی مجرب، آموزش مستمر کارکنان و بهره‌گیری از مشاوران حوزه قابل کنترل است.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	با توجه به ماهیت فعالیت رستوران و کافی‌شاپ، تأمین به‌موقع و باکیفیت مواد اولیه غذایی، نوشیدنی‌ها و اقلام مصرفی از اهمیت بالایی برخوردار است. نوسانات قیمت مواد غذایی، محدودیت‌های فصلی و اختلال در زنجیره تأمین می‌تواند هزینه‌ها را افزایش داده یا بر کیفیت خدمات تأثیر بگذارد. این ریسک از طریق عقد قرارداد با تأمین‌کنندگان معتبر، تنوع‌بخشی به منابع خرید و ایجاد ذخایر استراتژیک قابل مدیریت خواهد بود.
ریسک بازار فروش محصولات	اگرچه بازار هدف شامل مهمانان هتل و گردشگران است، اما تغییرات در میزان ورود گردشگر، فصول کم‌تقاضا یا رقابت با رستوران‌ها و مراکز پذیرایی دیگر می‌تواند بر میزان فروش تأثیرگذار باشد. همچنین تغییر ذائقه مشتریان و افزایش انتظارات کیفی نیز از عوامل اثرگذار بر بازار است. این ریسک از طریق تنوع منو، بهبود تجربه مشتری، بازاریابی فعال و ارائه خدمات متمایز قابل کاهش است.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	در بخش عمده‌ای از درآمد این طرح، پرداخت‌ها به‌صورت نقدی یا هم‌زمان با دریافت خدمات انجام می‌شود؛ با این حال در مواردی مانند برگزاری مراسم، قراردادهای سازمانی یا خدمات ویژه هتل ممکن است تأخیر در تسویه حساب ایجاد شود. این ریسک با تعیین شرایط پرداخت شفاف، دریافت پیش‌پرداخت برای خدمات رویدادی و کنترل اعتباری مشتریان سازمانی قابل مدیریت خواهد بود.
ریسک‌های کلان (مانند جنگ یا بحران‌های اقتصادی)	عوامل کلان اقتصادی و سیاسی مانند نوسانات شدید اقتصادی، تورم، محدودیت‌های سفر، بحران‌های بهداشتی (مانند پاندمی‌ها) یا تنش‌های سیاسی می‌تواند به کاهش تقاضای گردشگری و خدمات هتلی منجر شود. این ریسک اگرچه خارج از کنترل مستقیم مجموعه است، اما با انعطاف‌پذیری در مدل کسب‌وکار، کاهش هزینه‌های ثابت، تنوع خدمات و تمرکز بر بازار داخلی قابل تعدیل خواهد بود.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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 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 – ترسیده 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: ۱۳۰۸۰۸۸۶۵
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: شماره ثبت شرکت: ۱۳۱۴۱ شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۰۸۸۵۷۸
محل فعالیت: هتلداری
جاده جهان، جنب نساد کیش، قطعه WVC۷، هتل اکسلسیور
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 دیگران از محل فعالیت مندرج در مجوز نمی باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

SEPANTA GASHT KISH CO.

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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)	۳۹,۲۰۰
	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)	۲۳۸

حامد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

	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 گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

CamScanner

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

بهای تمام شده تجهیز و نوسازی سوئیت ها:

این جدول سرفصل‌های هزینه‌ای طرح را در چهار بخش اصلی نشان می‌دهد که مجموع آن ۲۵میلیارد تومان است. بیشترین سهم مربوط به تجهیز و دکوراسیون مجموعه (۹ میلیارد تومان) است. سپس تجهیزات آشپزخانه صنعتی (۶ میلیارد تومان) قرار دارد و دو بخش سرمایه در گردش و حقوق و دستمزد پرسنل هرکدام به مبلغ ۵ میلیارد تومان در نظر گرفته شده‌اند.

سرفصل و وزن نسبی هزینه‌های تجهیز و نوسازی			
ردیف	شرح	مبلغ (میلیون تومان)	درصد
۱	تجهیز، طراحی داخلی و دکوراسیون مجموعه	۹,۰۰۰	%۳۶
۲	خرید تجهیزات تخصصی آشپزخانه صنعتی و تجهیزات عملیاتی	۶,۰۰۰	%۲۴
۳	تأمین سرمایه در گردش	۵,۰۰۰	%۲۰
۴	حقوق و دستمزد پرسنل	۵,۰۰۰	%۲۰
جمع		۲۵،۰۰۰	۱۰۰%

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

پیش بینی درآمد طرح:

این جدول پیش‌بینی درآمد سالانه طرح را در دو بخش اصلی نشان می‌دهد که در مجموع به ۳۹.۲ میلیارد تومان می‌رسد.

بیشترین سهم با ۲۶.۸ میلیارد تومان مربوط به فروش خدمات رستوران، کافی‌شاپ و پذیرایی روزانه است. همچنین ۱۲.۴ میلیارد تومان دیگر از محل رویدادها، خدمات ویژه و پکیج‌های ترکیبی اقامت و پذیرایی در هتل حاصل خواهد شد.

پیش‌بینی درآمد حاصل از فروش روزانه	
محصول	درآمد روزانه (میلیون تومان)
فروش خدمات رستوران، کافی‌شاپ و پذیرایی	۲۶,۸۰۰
رویدادها و پکیج‌های اقامتی پذیرایی	۱۲,۴۰۰
جمع کل درآمد حاصل از فروش	۳۹،۲۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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
فروش خدمات رستوران، کافی‌شاپ و پذیرایی	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲,۲۳۳	۲۶,۸۰۰
رویدادها و پکیج‌های اقامتی– پذیرایی	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۱۲,۴۰۰
جمع فروش	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳,۲۶۷	۳۹,۲۰۰
تجهیز، طراحی داخلی و دکوراسیون مجموعه	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۹,۰۰۰
خرید تجهیزات تخصصی آشپزخانه صنعتی و تجهیزات عملیاتی	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۶,۰۰۰
تأمین سرمایه در گردش	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۴۱۷	۵,۰۰۰
حقوق و دستمزد پرسنل	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	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	۱۴,۲۰۰
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	۸۶۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۳,۶۴۳
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۹۱۱	۹۱۱
سود خالص	۸۶۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	(۱,۳۷۶)	۱,۱۸۳	۱,۱۸۳	(۲,۲۸۷)	۲,۷۳۲

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

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

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

SEPANTA GASHT KISH CO.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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
سپنتا 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 گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷