

ที่ CPI 007-2557

วันที่ 18 มีนาคม 2557

เรื่องชี้แจงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 (แก้ไข)
เรียนกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ไซเบอร์แพลนเน็ต อินเตอร์แอคทีฟ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอรายงานฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทฯและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัทฯ”) มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2556 ทั้งสิ้นจำนวน 33.61 ล้านบาท ลดลงจากขาดทุนสุทธิในปี 2555 ซึ่งแสดงที่จำนวน 57.16 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงจำนวน 23.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุสำคัญเนื่องจาก มูลค่าง่ายได้จากการขายและบริการ และรายได้จากสถาบันเสริมทักษะในปี 2556 ซึ่งแสดงอยู่ที่จำนวน 0.13 ล้านบาท และ 0.45 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจากปี 2555 ซึ่งแสดงที่ 1.65 ล้านบาทและ 1.97 ล้านบาทตามลำดับ หรือมูลค่าง่ายได้ลดลงที่ร้อยละ 92 และ ร้อยละ 77 นั้น สืบเนื่องมาจากทางบริษัทฯอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะการเปลี่ยนแปลงในตลาดซอฟต์แวร์และแอปพลิเคชันบนอุปกรณ์พกพาให้มากขึ้น โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาความร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัทหลายแห่ง นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 14.10 ล้านบาทในปี 2556 ลดลงจาก 25.22 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 11.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 44 ส่วนใหญ่เกิดเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายพนักงานลดลงจำนวน 7.26 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายลดลงรวม 2.84 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามบริษัทฯตระหนักดีถึงปัญหาในการดำเนินการที่ประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเป็นเวลาหลายปี ปัจจุบันบริษัทฯได้มีแนวทางแก้ไข โดยเริ่มขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจที่สามารถสร้างผลกำไรได้ในระยะเวลาไม่นานนัก เช่น การลงทุนดำเนิน โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อขายบริเวณอำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมาจำนวน 5 แปลง ซึ่งปัจจุบันมียอดจองผ่านตัวแทนจำหน่ายแล้วประมาณร้อยละ 20 และคาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการจำหน่ายที่ดินได้ภายในไตรมาส 1 ต่อไตรมาส 2 ของปี 2557 นอกจากนี้บริษัทฯยังได้ดำเนินการมองการลงทุนในธุรกิจด้านคอนโดมิเนียมอีกด้วย โดยจะเน้นโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างผลกำไรได้ในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับจากการลงทุนเป็นหลัก จากการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯคาดว่าจะสามารถจะมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถรับรู้รายได้ในปี 2557 จนสามารถลดผลขาดทุนสะสมได้ในระดับหนึ่ง แต่ทั้งนี้ก็ต้องขึ้นกับสถานการณ์บ้านเมือง และเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามบริษัทฯจะยังคงดำเนินธุรกิจทั้ง 2 ประเภทไปอย่างต่อเนื่องด้วยความใส่ใจและไม่ประมาทในธุรกิจดังกล่าว

ในส่วนของฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทฯมีสินทรัพย์รวมจำนวน 363.08 ล้านบาทเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 205.86 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการจำหน่ายที่ดินและอาคาร

มูลค่ารวมจำนวน 25.06 ล้านบาท และการลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในส่วนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 14.98 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี 2556 จำนวน 9.98 ล้านบาทและขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 5 ล้านบาท หักลบกับการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 33.07 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 132.62 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ลงทุนเพื่อนำมาพัฒนาเพื่อแบ่งขายเป็นแปลง ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาจนสามารถขายได้ภายในไตรมาสที่ 1 ต่อไตรมาสที่ 2 ปี 2557 นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำจำนวน 86 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำที่เกิดจากการที่บริษัทฯ มีแผนงานที่จะขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ กำลังมองการลงทุนในธุรกิจด้านอาคารชุดที่พักอาศัย หรือ คอนโดมิเนียมดังที่ได้กล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทฯ ได้มีแผนงานที่จะเข้าไปเจรจาเพื่อซื้อโครงการที่ดินและอาคารชุดเพื่อพักอาศัยแห่งหนึ่ง นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะลงทุนไปซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ดำเนินงานด้านอาคารชุดที่พักอาศัย คอนโดมิเนียมในทำเลที่เป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน โดยเงินมัดจำดังกล่าวข้างต้นบริษัทฯ จะได้รับคืนทั้งจำนวนรวมดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี จากผู้จะขายทั้งสองแผนงานตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ตกลงกันได้ ถ้าบริษัทฯ ไม่ตกลงเข้าทำการลงทุนตามแผนงานที่วางไว้ เงินมัดจำดังกล่าวประกอบด้วยเงินมัดจำสำหรับ 2 แผนงาน ดังต่อไปนี้

เงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำที่เกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ทำความตกลงกับผู้บริหาร โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าไปดำเนินการตรวจสอบข้อมูล วิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินพร้อมอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (ความสูง 25 ชั้น) ซึ่งเกิดรายการวันที่ 27 สิงหาคม 2556 โดยที่ตั้งของโครงการอยู่บริเวณสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์มักกะสัน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยอาคารดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในเดือนมิถุนายนปี 2557 อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทคู่สัญญาได้ทำหนังสือขอขยายเวลาสำหรับการซื้อขายดังกล่าวออกไปอีก 90 วันนับจากวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 เนื่องจากบริษัทคู่สัญญาอยู่ระหว่างรอผลอนุมัติจากธนาคารในการปลดจำนองเพื่อโอนขายอาคารชุดระหว่างจำนองซึ่งต้องเข้ารับการพิจารณาของกรรมการของธนาคาร จึงได้ขอขยายเวลาซื้อขายดังกล่าว และเมื่อครบกำหนดการขยายเวลาซื้อขาย หากบริษัทฯ ไม่ประสงค์จะซื้อโครงการดังกล่าวคู่สัญญาจะต้องคืนเงินมัดจำจำนวน 50 ล้านบาทพร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปีคิดเป็นระยะเวลา 278 วันเป็นจำนวนเงิน 2,665,753.42 บาท (คำนวณจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2557) ทั้งนี้

เงินมัดจำจำนวน 36 ล้านบาท เป็นเงินมัดจำที่เกิดจากการที่บริษัทฯ มีแผนงานที่จะเข้าไปซื้อหุ้นสามัญเกือบทั้งหมดในกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บริษัทฯ ได้ทำความตกลงกับบริษัทผู้จะขายหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวที่จะวางเงินมัดจำ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าไปศึกษาข้อมูลและประเมินมูลค่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว โดยเกิดรายการวันที่ 17 กรกฎาคม 2556 โดยที่บริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท และชำระแล้วจำนวน 50.50 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของกิจการเพื่อการพัฒนาและค้าอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีภาระผูกพันบริษัทดังกล่าวมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 41.63 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมสูง 5 ชั้นจำนวน 1 อาคาร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้กับทางขึ้นอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โดยโครงการดังกล่าวปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 50 และมียอดจองจนถึงปัจจุบันประมาณกว่าร้อยละ 50 ซึ่งคาดว่าจะเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในปลายปี 2557 ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ทำการ

ตรวจสอบข้อมูลและศึกษาปัจจัยต่างๆจนเสร็จสิ้นแล้วและกำลังดำเนินการสรุปเงื่อนไขในการเข้าซื้อขายเงินลงทุนในหุ้นของบริษัทดังกล่าว ส่วนสาเหตุที่เกิดความล่าช้าในการซื้อขายหุ้นของบริษัทแห่งนี้นั้น เนื่องมาจากการอยู่ระหว่างดำเนินการศึกษาข้อมูลทางการเงินและข้อมูลด้านข้อกำหนดของบริษัทดังกล่าว

เช่นเดียวกับโครงการข้างต้น หากมีปัจจัยที่ทำให้บริษัทไม่ลงทุนในบริษัทดังกล่าว คู่สัญญาหรือผู้จะขายจะต้องคืนเงินมัดจำจำนวน 36 ล้านบาทพร้อมด้วยดอกเบี้ยร้อยละ 7.00ต่อปีคิดเป็นระยะเวลา 319 วันเป็นจำนวนเงิน 2,202,410.96 บาท(คำนวณจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2557) ทั้งนี้

อันเนื่องจากบริษัทยังไม่เสร็จสิ้นการดำเนินงานต่างเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งสองรายการ และยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะลงทุนในแผนงานใดบ้าง เงินมัดจำที่จ่ายจึงไม่ถือเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพราะเพียงเป็นเงินที่มัดจำเพื่อให้ได้มีโอกาสเข้าไปศึกษาข้อมูล และจะได้รับคืนทั้งจำนวนรวมดอกเบี้ยดังที่กล่าวข้างต้นถ้าบริษัทไม่มีความประสงค์ในการลงทุน ดังนั้น จึงไม่สามารถนำเงินมัดจำดังกล่าวมาคำนวณขนาดรายการตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”)

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นในการวางเงินมัดจำดังกล่าวก็เพื่อที่จะขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้เล็งเห็นว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในเขตธุรกิจชั้นในของกรุงเทพฯและเขตเมืองหลักๆในต่างจังหวัด และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีศักยภาพในการสร้างผลกำไรให้กับบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นการเข้าไปศึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวจึงเป็นการเอื้อประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทฯ รวมทั้งจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ ในอนาคต อีกทั้งเป็นการสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมจากโครงการทั้งสองโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเขตกรุงเทพฯชั้นใน และเขตพื้นที่เขาใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะเติบโตได้อีกมากในอนาคต เห็นได้จากการลงทุนที่หลั่งไหลเข้าสู่พื้นที่ดังกล่าวเป็นอย่างมาก จึงถือว่าเป็นแหล่งที่จะก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัทฯ มากขึ้น ซึ่งถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

แหล่งที่มาของเงินทุน ที่บริษัทฯวางแผนเพื่อใช้ในการลงทุนมาจากเงินสดและเงินทุนจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ แผนการลงทุนและ การมัดจำดังกล่าวเป็น ไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และหากได้ทำการซื้อขายตามระยะเวลาในสัญญา ก็เป็นการเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการได้ทีมงานที่มีประสิทธิภาพในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเสริมให้แก่บริษัทฯ ดังนั้น จึงเห็นควรให้ทำรายการดังกล่าว อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องดังกล่าว

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินจำนวน 43.78 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลง 35.23 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งเป็นผลส่วนใหญ่มาจากบริษัท ฯ ได้นำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินและอาคารของบริษัท ฯ จำนวน 25.50 ล้านบาท ไปชำระหนี้เงินกู้ยืมกับทางสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง และได้ชำระเงินกู้ยืมและเจ้าหนี้อื่นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 11.67 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชนินทร์เดช วานิชวงศ์)

ประธานกรรมการ