

ส่วนที่ 1**การประกอบธุรกิจ****1. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจ**

บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท แอสเซทไบรท์ จำกัด (มหาชน)) จัดทะเบียนก่อตั้งบริษัทขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2507 ในนามบริษัท บางกอกไนลอน จำกัด โดยร่วมลงทุนระหว่างกลุ่มผู้ลงทุนในประเทศไทย กับบริษัทในประเทศญี่ปุ่น บริษัทเริ่มดำเนินการผลิต และจำหน่ายถุงเท้าทั้งในประเทศ และต่างประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจำนวน 11 ราย ได้ขายหุ้นของบริษัทผ่านกระดานการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการขายหุ้นจำนวน 68.57% โดยขายให้กับนาย ปรเมษฐ์ รั้งรองธานินทร์ ในราคาหุ้นละ 19.40 บาท

ต่อมาบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุน ในบริษัท สหนาเท็กซ์ไทล์ จำกัด ซึ่งเดิมเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีสัดส่วนการถือหุ้น 18% เนื่องจากไม่มีธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่กิจการ ทำให้บริษัทไม่มีบริษัทย่อย และไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม

บริษัทได้แก้ไขชื่อของบริษัทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจจากเดิมชื่อ บริษัท บางกอกไนลอน จำกัด เป็นบริษัท แอสเซทไบรท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2556 และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อที่ใช้ซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจาก BNC เป็น ABC โดยมีผลเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 และบริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิม 1 บาทต่อหุ้น เป็น 0.10 บาทต่อหุ้น โดยมีผลเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2557

บริษัทได้เปลี่ยนแปลงการประกอบธุรกิจของบริษัท เป็นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับบริษัท โดยบริษัทได้เข้าซื้อเหมาห้องชุดส่วนที่เหลือในโครงการ “บ้านนวมธารา ริเวอร์ไลฟ์” ตั้งอยู่ที่ซอยประเสริฐมนูกิจ 33 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ จำนวน 19 ยูนิต คิดเป็นเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 869.88 ตารางเมตร ในราคา 29.28 ล้านบาท เมื่อปลายปี 2556 และในปี 2558 บริษัทได้จำหน่ายห้องชุดดังกล่าวทั้งหมดแล้ว ต่อมาในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนห้องชุดในโครงการบ้านสาทรเจ้าพระยา ตั้งอยู่ที่ซอยเจริญนคร 15A แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ จำนวน 9 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 2,258 ตารางเมตร ในราคาประมาณ 105 ล้านบาท บริษัทจำหน่าย และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าทั้งหมดในปี 2560

ในปี 2559 บริษัทเข้าซื้อ และรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ออคิด วิลล์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จำนวน 41 ห้อง เนื้อที่ใช้สอยรวม 18,420 ตารางเมตร ภายหลังได้เปลี่ยนชื่อโครงการเป็น “The Above 39” ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ด้วยมูลค่าทั้งหมด 705 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ซึ่งเป็นอาคารสูง 5 ชั้น 1 อาคาร พร้อมอาคารจอดรถ 7 ชั้น บนเนื้อที่ 8 ไร่ พื้นที่ใช้สอยรวม 37,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง 30 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่แบบผสมทั้งร้านค้า ร้านอาหาร ร้านคิสเคาน์สไดร์ และพื้นที่เช่าสำนักงาน รวมถึงจัดการแสดงต่างๆ โดยชำระค่าสิทธิการเช่าจำนวน 60 ล้านบาท แบ่งชำระ 3 ปี และชำระค่าเช่ารายเดือน โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 1,683 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทดำเนินธุรกิจให้เช่า

ด้านธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ บริษัทได้ลงทุนพัฒนาเว็บไซต์เพื่อจำหน่ายสินค้า และบริการผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท คือ www.abcpoint.com โดยเริ่มดำเนินการเป็นตัวแทนขายสินค้าทั้งอุปโภค บริโภค เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า โทรศัพท์มือถือ และบริการ

เช่น โรงแรม ร้านอาหาร และท่องเที่ยว ฯลฯ ในปี 2559 บริษัทได้เริ่มพัฒนา Application ชื่อ ABC Payment เพื่อใช้คะแนน ABC point ที่สามารถรับโอนมาจากคะแนนบัตรเครดิตของธนาคารต่างๆ ที่เข้าร่วมโครงการ รวม 7 ธนาคาร เพื่อใช้คะแนนดังกล่าว ชำระค่าสาธารณูปโภคต่างๆ กว่า 100 รายการ เช่น ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าบัตรเครดิต เป็นต้น ปัจจุบันลูกค้าสามารถชำระค่าบริการต่างๆ ผ่านโทรศัพท์มือถือ หรือ iPad ทั้งระบบ Android และ IOS และชำระผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์ได้

ในปลายปี 2559 บริษัทได้เป็นตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ให้กับบริษัท Tenpay Payment Technology จำกัด จากประเทศจีน เพื่อเป็นตัวแทนหาร้านค้ารับชำระเงินผ่านระบบ WeChat Pay เพื่อรับชำระเงินค่าสินค้าและบริการจากนักท่องเที่ยวจีน

ในกลางปี 2560 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากเดิม บริษัท แอสเซท ไบรท์ จำกัด (มหาชน) มาเป็นบริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อที่ใช้ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จากเดิม ABC เป็น DIGI เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนชื่อ และสอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัทที่จะมุ่งเน้นการทำธุรกิจด้านดิจิทัล เพย์เมนต์ และ e-Business มากขึ้น นอกจากนั้นบริษัทเปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value) จากราคา 0.10 บาท/หุ้น เป็นราคา 0.50 บาท/หุ้น

ในไตรมาสแรกของปี 2561 บริษัทได้ขยายความร่วมมือทางธุรกิจโดยร่วมมือกับ Alipay ของประเทศจีน ในการเป็นตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) เพื่อเป็นตัวแทนหาร้านค้ารับชำระเงินผ่านระบบ Alipay เพื่อรับชำระเงินค่าสินค้าเพื่อเพิ่มทางเลือกในการชำระเงินค่าสินค้าและบริการแก่ผู้ใช้บริการซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน บริษัทได้รับใบอนุญาตที่ออกโดยกระทรวงการคลัง โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยในการดำเนินธุรกิจตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์

ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ได้จำหน่ายหุ้นที่ถือในบริษัทผ่านกระดานการซื้อขายหลักทรัพย์รายใหญ่ (Big Lot) รายละเอียดดังนี้

ผู้ทำรายการซื้อ	วันที่ทำรายการ	จำนวนหุ้น	อัตราร้อยละของหุ้น		ราคาหุ้นที่ซื้อขาย บาทต่อหุ้น
			ที่ออกและชำระแล้ว	ร้อยละ	
นายจิรวุฒิ คุ้มนันท์	12 เมษายน 2561	316,080,000		20.00%	0.31
นายธนาธิกร อินทรารักษ์สกุล	22 พฤษภาคม 2561	173,844,000		11.00%	0.40

โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังการทำรายการ big lot ดังกล่าวเป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หลังการทำ Big Lot ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2561		
ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นายปรเมษฐ์ รังรองธนาธิกร	347,157,857	21.97
2. นายจิรวุฒิ คุ้มนันท์	316,080,000	20.00
3. นายธนาธิกร อินทรารักษ์สกุล	173,844,000	11.00
4. บจก. ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย)	113,354,542	7.17
5. Mr. Shinji Tanaka	72,026,692	4.56
6. นายสมเกียรติ ฉัตรสกุลวิไล	49,000,000	3.10
7. นายวิวัฒน์ ศิริผดุงธรรม	28,238,880	1.79
8. นายสุวิทย์ โกวิทเจริญสุข	24,300,000	1.54
9. นางสาวจิตินา พัทลุง	23,710,220	1.50
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	432,687,809	27.37
	1,580,400,000	100.00

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อขาย โครงการ The Above 39 ให้แก่บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าขายทั้งโครงการรวม 800 ล้านบาท

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่า โครงการ ABC World ซึ่งบริษัทเคยมีสัญญาเช่าระยะยาวบนที่ดินและอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นเวลา 30 ปี เริ่มต้นสัญญาในช่วง กลางปี 2559 เพื่อระงับผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าและให้บริการเกี่ยวเนื่อง โดยสัญญาเช่าดังกล่าวได้มีผล ยกเลิกในเดือนมกราคม 2562

ณ สิ้นปี 2561 ธุรกิจหลักของบริษัท ยังคงประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

เมื่อวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2562 นายจิรวุฒิ คุวานันท์ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มเติมจำนวน 338,565,100 หุ้น และ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 2 (DIGI-W2) จำนวน 868,314,297 หน่วย จากนายปรเมษฐ์ รังรองธานินทร์โดย ทำรายการผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยวิธี Big Lot ภายหลังการทำรายการ Big Lot ดังกล่าว ทำให้นายจิรวุฒิ คุวานันท์ ถือครองหุ้นสามัญของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 41.42 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมดของบริษัท และถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 2 (DIGI-W2) คิดเป็นร้อยละ 10.99 ของ DIGI-W2 ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ส่งผลให้นายจิรวุฒิ คุวานันท์ มีหน้าที่ต้องทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) โดยมีกำหนดระยะเวลาการรับซื้อ หลักทรัพย์เป็นเวลา 25 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2562 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ.12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเข้าถือครองหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการลงวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ภายหลังการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) เสร็จสิ้น นายจิรวุฒิ คุวานันท์ ถือ ครอบครองหุ้นสามัญของบริษัทเป็นจำนวน 654,636,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 41.42 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมดของบริษัท และถือ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 2 (DIGI-W2) จำนวน 868,434,297 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.99 ของ DIGI-W2 ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีผู้ถือหุ้นที่แสดงเจตนาทำรายการขายหลักทรัพย์ DIGI-W2 รวม 120,000 หน่วย

1.1 นโยบายในการดำเนินงานของบริษัท

1) เป้าหมายขององค์กร

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจแยกเป็น 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นธุรกิจที่จะสร้างรายได้หลักให้กับบริษัท ในปี 2561 บริษัทได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อขายโครงการ The Above 39 ในมูลค่าขาย 800 ล้านบาท เพื่อดำรงสภาพคล่อง ในองค์กร นอกจากนี้ได้ตัดสินใจยกเลิกการเช่าอาคาร ABC World เพื่อระงับผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า และให้บริการเกี่ยวเนื่อง โดยมีผลของการยกเลิกสัญญาเช่าในเดือนมกราคม 2562

ภายหลังจากการจำหน่ายโครงการคอนโดมิเนียม The Above 39 และการยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World ซึ่งเกิดรายการ ในระหว่างปี 2561 นั้น บริษัทยังคงมีนโยบายดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ เพื่อให้เช่า โดยมุ่งเน้นลงทุนในโครงการที่มีพื้นฐานรายได้ และมีประวัติการดำเนินงานที่ดีในอดีต เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์จะสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคง และกำไรให้แก่บริษัทได้ในระยะยาว

บริษัทมีรายได้รองจากการทำธุรกิจ e-Business เน้นการสร้างรายได้จากการจำหน่ายสินค้าและบริการผ่านเว็บไซต์บริษัท และการให้บริการชำระค่าสาธารณูปโภคผ่าน Application บนโทรศัพท์มือถือ และเป็นตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์โดยมีรายละเอียดของโครงการดังนี้

(1.1) ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

1. การลงทุนซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า

บริษัทดำเนินธุรกิจลงทุนซื้อห้องชุดสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ และมีราคาต่ำกว่าท้องตลาด เนื่องจากการซื้อจำนวนมาก เพื่อนำมาตกแต่ง หรือขายตามสภาพ หรือให้เช่ากับลูกค้า เพื่อสร้างผลรายได้และกำไรในระยะเวลาภายใน 1-2 ปี บริษัทมีโครงการที่เคยดำเนินการแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านนวมธารา ริเวอร์ไลฟ์ โครงการบ้านสาทร เจ้าพระยา โครงการ ABOVE สุขุมวิท 39

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้จำหน่ายโครงการ ABOVE 39 ให้แก่บริษัท ไชยสิทธิ์ เวลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่าขายทั้งโครงการรวม 800 ล้านบาท โดยนำเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายโครงการดังกล่าวไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน

2. การพัฒนาอาคารสำหรับทำธุรกิจ Mixed Uses

บริษัทมีนโยบายที่จะเช่าอาคารขนาดใหญ่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการ Mixed Use ที่สามารถใช้งานได้หลากหลายประเภท เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร และอาคารสำนักงาน โดยจะเน้นพัฒนาตามทำเลที่ตั้งของอาคาร เพื่อสร้างรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ภายใต้ชื่อโครงการ ABC World ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง

อย่างไรก็ตาม ปรากฏข้อเท็จจริงในปัจจุบันว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร ABC World นั้น ส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของบริษัทเป็นอย่างมากเนื่องจากจำนวนผู้เช่าพื้นที่อาคารและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่เกิดขึ้นจริงต่ำกว่าจากจุดคุ้มทุนจากการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ฝ่ายบริหารได้พิจารณาใหม่อย่างรอบคอบจึงได้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งดังกล่าวได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World เพื่อให้บริษัทสามารถหยุดผลขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่เป็นนัยสำคัญได้ โดยมีผลของการยกเลิกสัญญาเช่าในเดือนมกราคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มเติมจากการขอยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว

(1.2) ด้านธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

การเพิ่มขึ้นของธุรกรรมการค้าบนโลกออนไลน์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ มีมากขึ้น เนื่องจากความก้าวหน้าในเทคโนโลยี ทำให้ผู้บริโภคสามารถสั่งซื้อสินค้าได้ทุกที่ตลอดเวลาตลอด 24 ชั่วโมง บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าบนโลกออนไลน์โดยจำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภท หลากหลายยี่ห้อ โดยผู้บริโภคเลือกซื้อสินค้าผ่าน Website ของบริษัท คือ www.abcpoint.com

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจจำหน่ายสินค้าและบริการผ่านเว็บไซต์ของบริษัท คือ abcpoint.com โดยให้บริการชำระเงินผ่าน abc point ซึ่งสามารถใช้คะแนนจากบัตรเครดิตของธนาคารที่เข้าร่วมโครงการนำมาแลกเป็นคะแนน abc point เพื่อใช้ซื้อสินค้าและบริการได้ ปัจจุบันการซื้อ-ขายสินค้าออนไลน์จะได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และจากการแข่งขัน

ที่สูงขึ้น แต่จากแนวโน้มการทำธุรกรรมทางอินเทอร์เน็ตที่เพิ่มสูงขึ้นจะส่งผลให้ธุรกิจของบริษัทสามารถทำรายได้ได้เพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ในปี 2559 บริษัทได้เพิ่มธุรกิจรับชำระค่าสาธารณูปโภค (Service Payment) ครอบคลุมทุกบริการทั้งค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ ค่าทางด่วน ชำระค่าประกัน สินเชื่อบัตรเครดิต ที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น โดยใช้คะแนน abc point ซึ่งสามารถแลกจากคะแนนบัตรเครดิตของธนาคารที่เข้าร่วมรายการกับบริษัท ผ่านทางเว็บไซต์ และ Application บนโทรศัพท์มือถือ ซึ่งจะเป็นเครื่องมือที่สำคัญสำหรับการทำธุรกรรมชำระค่าสินค้าและบริการที่จะเติบโตสูงในอนาคต เนื่องจากสามารถทำรายการได้ทุกที่ ง่าย สะดวก และรวดเร็ว นอกจากนี้บริษัทมีแผนที่จะขยายการรับแลกคะแนนทั้งจาก Bank และ Non-Bank ให้เพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มปริมาณลูกค้าให้ครอบคลุมทั่วประเทศ

บริษัทได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการการชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์จากธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งมีอายุ 10 ปี คือใบอนุญาตประเภทบัญชี ค(3) การให้บริการชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ผ่านอุปกรณ์อย่างหนึ่งอย่างใด หรือผ่านทางเครือข่าย ให้ไว้ ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2558 สิ้นอายุใบอนุญาตวันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ต่อมาใบอนุญาตดังกล่าวได้ออกใหม่โดยกระทรวงการคลัง โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นใบอนุญาตประเภทไม่ระบุอายุสิ้นสุด บริษัทได้รับใบอนุญาตดังกล่าวในวันที่ 9 ตุลาคม 2561

บริษัทได้ร่วมมือกับ Tencent Group บริษัทชั้นนำด้านธุรกิจอินเทอร์เน็ต ในประเทศจีน และระดับโลก ที่ให้บริการเกมออนไลน์ และ Instant Message เช่น WeChat ซึ่งได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในจีน โดยบริษัทเป็นตัวแทนหาร้านค้าไทยที่รับชำระเงินค่าสินค้าและบริการผ่าน e-Wallet ของ Tencent คือ WeChat Pay เพื่อช่วยเพิ่มความสะดวกสบายให้นักท่องเที่ยวเงินให้สามารถใช้จ่ายค่าสินค้าและบริการผ่านระบบ WeChat Pay ซึ่งจะช่วยกระตุ้นยอดขายของนักท่องเที่ยวเงินให้เพิ่มมากขึ้น โดยนักท่องเที่ยวไม่ต้องพกเงินสดติดตัว ในไตรมาสแรกของปี 2561 บริษัทจะเริ่มให้บริการเป็นตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ให้กับ Alipay ซึ่งเป็นอีกหนึ่งธุรกิจด้าน Mobile Payment Platform ที่ดำเนินงานโดย Alibaba Group โดยมีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันกับ WeChat Pay

2) วิสัยทัศน์

เพื่อสร้างความมั่นคงที่ยั่งยืนให้แก่องค์กร และลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจประเภทเดียว โดยแบ่งการดำเนินงานเป็น 2 ประเภท คือ

1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการ ตอบสนองคุณภาพชีวิตที่ดี สร้างชุมชนที่น่าอยู่ และตอบแทนประโยชน์คืนสู่สังคม

2) ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ที่มุ่งเน้นคุณภาพของสินค้าและบริการที่ได้มาตรฐาน สร้างนวัตกรรมใหม่ซึ่งเป็นระบบที่ทันสมัย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงการพัฒนากระบวนการชำระเงินเพื่อมุ่งไปสู่สังคมไร้เงินสดในอนาคต

3) พันธกิจ

เป็นผู้นำในด้านธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ โดยมีการลงทุนในระบบ IT ที่ทันสมัย เพื่อตอบสนองชีวิตของสังคม Online โดยสร้างระบบการใช้คะแนนเพื่อแลกสินค้าและบริการที่ครอบคลุมชีวิตประจำวันของผู้บริโภคในสังคม และสร้างระบบการชำระเงินบนโทรศัพท์มือถือ เพื่อรองรับสังคมไร้เงินสด โดยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 ได้ร่วมมือกับที่ปรึกษาซอฟต์แวร์ ในการพัฒนาและยกระดับความสามารถของการให้บริการแลกพอยท์ธนาคารผ่าน ABC Point ให้สามารถรองรับความต้องการตามไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้บริการที่ปรับเปลี่ยนตามสภาพสังคมในปัจจุบัน

ในด้านอสังหาริมทรัพย์บริษัทตั้งเป้าหมายพันธกิจเพื่อที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ที่ให้ผลตอบแทนที่ดี มีความเสี่ยงต่ำ และสามารถสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจต่อเนื่องได้หลากหลาย และเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคให้ได้รับประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และสร้างชุมชนโดยรอบให้มีความเจริญ และมั่นคงที่ยั่งยืน

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1) การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาล่าสุด

ปี 2558

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 52/2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญดังนี้

(1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนจาก 329,250,000.00 บาท เหลือ 329,249,992.90 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 7.10 บาท ทั้งนี้การลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายของบริษัทนี้ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2558

(2) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 852,537,983.80 บาท จาก 329,249,992.90 บาท เป็น 1,181,787,976.70 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 11,817,879,767.00 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 8,525,379,838 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท

(3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังนี้

(3.1) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวนไม่เกิน 5,268,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.10 บาท

(3.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,756,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อสำรองไว้สำหรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (DIGI-W2) ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

(3.3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,501,379,838 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท เพื่อสำรองไว้สำหรับการปรับราคาการใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (DIGI-W1)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558 มีมติที่สำคัญดังนี้

(1) อนุมัติการซื้อ และรับโอนกิจการทั้งหมดของ บริษัท ออคิวิลส์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ให้เช่า จำนวน 41 ห้อง เนื้อที่ใช้สอยรวม 18,420 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 39 ด้วยมูลค่าทั้งหมด 650 ล้านบาท โดยจะชำระให้กับผู้ถือหุ้นของ “ออคิวิลส์” ด้วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ของบริษัท เพื่อแลกกับหุ้นสามัญทั้งหมดของ “ออคิวิลส์” ในมูลค่า 483,975,000 บาท ในวันที่บริษัทรับโอนกิจการทั้งหมด และที่เหลืออีกจำนวน 166,025,000 บาท บริษัทจะชำระหนี้สินของ “ออคิวิลส์” ภายหลังจากที่ได้รับโอนกิจการทั้งหมดแล้ว

(2) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนจำนวน 139.20 บาท จากทุนจดทะเบียน 1,181,787,976.70 บาท เหลือ 1,181,787,837.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่าย ทั้งนี้การลดทุนจดทะเบียนโดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายของบริษัทนี้ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2558

(3) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 64,530,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,181,787,837.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,246,317,837.50 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 645,300,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2559

(4) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 645,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาทต่อหุ้น เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้น “ออคิวิลด์” ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.75 บาท เพื่อเป็นการตอบแทนให้กับผู้ลงทุนดังกล่าว ซึ่งได้นำหุ้นที่ตนเองถือให้ “ออคิวิลด์” รวมมูลค่าทั้งสิ้น 483,975,000 บาท มาชำระค่าหุ้นออกใหม่ของบริษัทแทนการชำระด้วยเงินสด ในอัตราแลกเปลี่ยนหุ้นเท่ากับ 1 หุ้นของ “ออคิวิลด์” เท่ากับ 12,906 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ของบริษัท

ปี 2559

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญดังนี้

(1) อนุมัติรับโอนกิจการของบริษัท ออคิวิลด์ จำกัด โดยเปลี่ยนแปลงการชำระเงินจากเดิมชำระจำนวน 650 ล้านบาท ด้วยเงินสดจำนวน 166 ล้านบาท และที่เหลือชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ของบริษัทจำนวน 645.30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.75 บาท เพื่อแลกกับหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ออคิวิลด์ จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีอัตราแลกเปลี่ยนเท่ากับ 1 หุ้นสามัญของออคิวิลด์ต่อ 12,906 หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนเป็นชำระเงินสดทั้งจำนวนรวมมูลค่า 705 ล้านบาท โดยรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของบริษัท ออคิวิลด์ จำกัด โดยโอนทั้งทรัพย์สิน และหนี้สินของบริษัท ออคิวิลด์ จำกัด แทนการแลกหุ้น ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทได้รับโอนอพาร์ทเมนต์ออคิวิลด์ สูง 25 ชั้น 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 39 เพื่อนำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดเพื่อจำหน่ายต่อไป

(2) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนจำนวน 64,530,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,246,317,837.50 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,181,787,837.50 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 645,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท

ปี 2560

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญดังนี้

(1) อนุมัติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 0.10 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาทโดยการรวมหุ้นในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิมเป็น 1 หุ้นใหม่ ซึ่งส่งผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทลดลงจำนวน 9,454,302,700 หุ้น จากเดิม 11,817,878,375 หุ้น เหลือ 2,363,575,675 หุ้น

(2) อนุมัติให้บริษัทเปลี่ยนชื่อ และชื่อย่อในตลาดหลักทรัพย์จากเดิมบริษัท แอสเซท ไบรท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ABC เป็นบริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) หรือ DIGI และเปลี่ยนชื่อใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อจากเดิม ABC-W1 และ ABC-W2 เป็น DIGI-W1 และ DIGI-W2

ปี 2561

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนทุนเรือนหุ้นของบริษัทฯ

2) พัฒนาการที่สำคัญ

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ได้มีมติอนุมัติเงินลงทุนสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่ารวมมูลค่าโครงการทั้งหมดประมาณ 1,683 ล้านบาท สำหรับสัญญาเช่า 30 ปี โดยโครงการจะมีมูลค่าผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าปัจจุบันสุทธิ หรือ NPV เท่ากับ 83.86 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนของโครงการ (IRR) เท่ากับ 15%

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2559 ได้มีมติอนุมัติวงเงินเพื่อใช้ปรับปรุงอาคาร ABOVE (เดิมชื่อ Orchid View) ที่ถนนสุขุมวิท 39 จำนวน 60 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวนมูลค่าไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อใช้ขยายธุรกิจของบริษัท และเพื่อเสริมสภาพคล่อง และ/หรือใช้ชำระหนี้ โดยมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ออก และมีอัตราดอกเบี้ยตามภาวะตลาดขณะที่ยกและเสนอขาย โดยบริษัทจะจำหน่ายภายในประเทศให้ประชาชนทั่วไปหรือบุคคลในวงจำกัด และ/หรือ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนประเภทสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งอาจแบ่งเป็นการเสนอขายในครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2559 มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ซึ่งเป็นอาคารสูง 5 ชั้น 1 อาคารพร้อมอาคารจอดรถ 7 ชั้น บนเนื้อที่ 8 ไร่ พื้นที่ใช้สอยรวม 37,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง 30 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ห้างสรรพสินค้าสัตว์เลี้ยงครบวงจร และพื้นที่เช่าสำนักงาน รวมถึงจัดการแสดงต่างๆ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 1,683 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่จากปัจจุบันตั้งอยู่เลขที่ 2 อาคารเดอะรอยัลเพลส 1 ห้องเลขที่ 2 ชั้น จี ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ย้ายไปที่สาขาที่ 2 เลขที่ 390 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ และขอยกเลิกสาขาที่ 2 เนื่องจากเปลี่ยนเป็นสำนักงานใหญ่แทน วัตถุประสงค์ที่ย้ายเนื่องจากมีความจำเป็นต้องเพิ่มพื้นที่ทำงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ประกอบกับเพื่อความสะดวกในการบริหารอาคารพื้นที่เช่า เพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัท

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทจัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท เอปซี เอสเตท จำกัด โดยให้บริษัทถือหุ้น 99.99% ของทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในรูปของเงินปันผล การจัดตั้งบริษัทย่อยนี้ไม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และเมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้ว ไม่เข้าข่ายที่ต้องรายงานสารสนเทศตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน แต่ทั้งนี้บริษัทไม่ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยดังกล่าว

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 0.10 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท โดยการรวมหุ้นในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิมเป็น 1 หุ้นใหม่ เป็นผลให้จำนวนหุ้นของบริษัทลดลงจากเดิมจำนวน 11,817,878,375 หุ้น คงเหลือ 2,363,575,675 หุ้น และเป็นผลให้บริษัทต้องปรับราคาการใช้สิทธิ และอัตราการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิของ DIGI-W1 และ DIGI-W2 ภายใต้อำนาจหน้าที่และเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยบริษัทจะดำเนินการปรับอัตราการใช้สิทธิ และราคาการใช้สิทธิ โดยสูตรคำนวณตามเงื่อนไขการปรับสิทธิในข้อกำหนดสิทธิว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังนี้

Warrant	ราคาพาร์ปัจจุบัน (0.10 บาท/หุ้น)		ราคาพาร์ใหม่ (0.50 บาท/หุ้น)	
	อัตราการใช้สิทธิ	ราคาใช้สิทธิ (บาท)	อัตราใช้สิทธิ (หุ้น)	ราคาใช้สิทธิ (บาท)
DIGI-W1	1 หน่วย : 3.11 หุ้น	0.482	1 หน่วย : 0.622 หุ้น	2.410
DIGI-W2	1 หน่วย : 1 หุ้น	1.500	1 หน่วย : 0.20 หุ้น	7.500

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักของบริษัทให้มุ่งเน้นสร้างรายได้จากธุรกิจ e-Business ทดแทนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างรายได้ให้เติบโตในอนาคต

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2560 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายตราสารหนี้ในรูปแบบตั๋วแลกเงิน ภายใต้วงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาท ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง (Private Placement) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ขยายกิจการ และบางส่วนเพื่อชำระหนี้

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ได้ให้สัตยาบันรับรองธุรกรรมการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อขายโครงการ The Above 39 ให้แก่ บริษัท ชิมเพิล มอฟ จำกัด ในมูลค่าขายโครงการทั้งสิ้น 800 ล้านบาท โดยธุรกรรมการจำหน่ายดังกล่าวเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2561 ซึ่งภายหลังผู้ซื้อโครงการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็น บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ได้รับโอนสิทธิการเข้าทำสัญญาซื้อจาก บริษัท ชิมเพิล มอฟ จำกัด ภายใต้งบประมาณในสัญญาเดิมทุกประการ บริษัทได้นำเงินที่ได้รับชำระจากการจำหน่ายโครงการดังกล่าว ไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนแก่สถาบันการเงินเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2561

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 มติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2561 ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าโครงการ ABC World ซึ่งบริษัทเคยมีสัญญาเช่าระยะยาวบนที่ดินและอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นเวลา 30 ปี เริ่มต้นสัญญาในช่วงกลางปี 2559 เพื่อระงับผลขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าและให้บริการเกี่ยวข้อง เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงในปัจจุบันว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร ABC World นั้น ส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของบริษัทเป็นอย่างมาก ฝ่ายบริหารได้พิจารณาใหม่อย่างรอบคอบจึงได้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งดังกล่าวได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World เพื่อให้บริษัทสามารถหยุดผลขาดทุนที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในจำนวนที่เป็นนัยสำคัญได้ โดยมีผลของการยกเลิกสัญญาเช่าในเดือนมกราคม 2562 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มเติมจากการขอยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 3 ลำดับแรก ได้แก่ นาย
ประเมษฐ์ รั้งรองชานินทร์ นายจิรวุฒิ คุวานันท์ และนายชานินทร์ อินทรารักษ์สกุล โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 21.42 ร้อยละ 20.00
และร้อยละ 11.00 ตามลำดับ

บริษัทไม่มีบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทในเครือ

บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ DIGI

ทุนจดทะเบียน	:	จำนวน 1,181,787,837.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,363,575,675 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.50 บาท
ทุน เรียกชำระแล้ว	:	จำนวน 790,200,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,580,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.50 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจตั้งแต่ปี 2559 – 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559	%
- ขายสังหาริมทรัพย์	บริษัทฯ	800,000	94.69	54,000	63.09	29,248	52.04
- ขายสินค้าพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	บริษัทฯ	9,213	1.09	4,692	5.48	5,927	10.54
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	บริษัทฯ	23,881	2.83	26,205	30.62	11,899	21.17
- รายได้อื่น	บริษัทฯ	11,752	1.39	693	0.81	9,133	16.25
		844,846	100	85,590	100	56,207	100

2.2 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.1) โครงการ ABOVE 39

บริษัทรับโอนกิจการของบริษัท ออคิดวิลล์ จำกัดซึ่งเป็นผลให้บริษัทได้รับโอนอพาร์ทเมนต์ที่ออกดีดิลล์ เนื้อที่ 1-0-66 ไร่ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น จำนวนห้อง 41 ยูนิต ในราคา 705 ล้านบาท ตั้งอยู่เลขที่ 122 ซอยพร้อมจิต ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่าระยะยาว ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าญี่ปุ่นที่ทำงานย่านสุขุมวิท เนื่องจากทำเลที่ตั้งใกล้สุขุมวิท 39 อยู่ห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 800 เมตร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์ ห้างสรรพสินค้า Emquartier และ Emporium และ โรงพยาบาลสมิติเวช ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นโครงการคอนโดมิเนียม “ABOVE 39” โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักลงทุน และลูกค้าชาวต่างชาติที่สนใจ

รายละเอียดอพาร์ทเมนต์ที่บริษัทซื้อเพื่อจำหน่าย

ประเภทและจำนวน : ห้องชุดประเภทพักอาศัย จำนวน 41 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 18,420 ตารางเมตร

ทำเลที่ตั้ง : 122 ซอยพร้อมจิต ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทได้จำหน่ายโครงการ The Above 39 ในมูลค่าขาย 800 ล้านบาท

1.2) โครงการ ABC WORLD

บริษัทลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเดอะพลาซ่า ซึ่งเป็นอาคารสูง 5 ชั้น 1 อาคาร พร้อมอาคารจอดรถ 7 ชั้น บนเนื้อที่ 8 ไร่ พื้นที่ใช้สอยรวม 37,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง 30 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน และร้านค้าต่างๆ รวมถึงจัดการแสดงต่างๆ โดยชำระค่าสิทธิการเช่าจำนวน 60 ล้านบาท แบ่งชำระ 3 ปี และชำระค่าเช่ารายเดือน โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 1,683 ล้านบาท ต่อมาได้ตั้งชื่อใหม่เป็น ABC WORLD

โครงการ ABC WORLD ที่ตั้งสำนักงานใหญ่บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน) อาคารสำนักงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดบนถนนรามคำแหง ที่มีการมิกซ์ยูส ระหว่างการให้เช่าแบบร้านค้ารีเทลถึงออฟฟิศ เซอร์วิส พื้นที่รวมกว่า 37,400 ตารางเมตร มีที่จอดรถมากกว่า 600 คัน โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ในอัตราค่าเช่าพื้นที่ประหยัด และกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่จอดรถที่เพียงพอ

รายละเอียดอาคารที่บริษัทลงทุนเช่า

ประเภทและจำนวน : อาคารพลาซ่าสูง 5 ชั้น ตั้งอยู่ที่ดินเนื้อที่ 8 ไร่ พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 37,400 ตารางเมตร

ทำเลที่ตั้ง : 390 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทได้ยกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ABC World โดยมีผลการสิ้นสุดสัญญาเช่าในเดือนมกราคม 2562

2) ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Business)

2.1) abc Shopping บริษัทดำเนินธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) นวัตกรรมของการช้อปปิ้งออนไลน์รูปแบบใหม่ที่ไม่ได้จำกัดแค่เพียงตัวเงิน แต่เหนือกว่าด้วยการรวม Point จากบัตรเครดิตเข้ามาซื้อสินค้าและบริการที่คัดสรรมาแล้วเพื่อคุณ สะดวกรวดเร็วมากขึ้น ด้วยการช้อปปิ้งบน abc shopping Application ทั้ง ios และ android สนุกและมีอิสระมากกว่าไปกับการช้อปปิ้งสินค้าและบริการที่สุภาพพิเศษที่ตรงกับความต้องการอย่างแท้จริงภายใต้ชื่อ เอบีชี พอยต์ (abcpoint) ซึ่งเป็นธุรกิจการซื้อขายสินค้าและบริการบนโลกออนไลน์ โดยรวบรวมสินค้าและบริการจากแบรนด์ชั้นนำไว้ที่เว็บไซต์ www.abcpoint.com ให้ลูกค้าได้จับจ่ายเพียงลงทะเบียนผ่านระบบ abcpoint ซึ่งเป็นนวัตกรรมสำหรับนักช้อปปิ้งออนไลน์ ด้วยการเพิ่มมูลค่าจากการใช้พ้อยท์บัตรเครดิตแลกสินค้าแทนเงินสด โดยลูกค้าสามารถโอนพ้อยท์จากบัตรเครดิตมาที่ abcpoint หรือนुकคไลค์ได้ที่เป็นสมาชิก abcpoint โอนให้ระหว่างกัน ซึ่งจำนวนพ้อยท์ไม่มีวันหมดอายุ

abcpoint ถือเป็นการให้บริการ E-Commerce เต็มรูปแบบ ด้วยแนวคิดที่เป็นนวัตกรรมในการนำพ้อยท์จากบัตรเครดิตมาแลกสินค้าและบริการ โดยมีแนวคิดที่จะเปิดตลาด E-Business และ E-Commerce ให้สมบูรณ์แบบ เนื่องจากสถิติว่าตลาด E-Commerce มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอีกหลายเท่าตัว เนื่องจากปัจจุบันวิถีชีวิตคนเปลี่ยนไปจากในอดีต ผู้คนปรับตัวเข้าหาการใช้งานอินเทอร์เน็ตผ่านแท็บเล็ต และสมาร์ตโฟนในการเชื่อมต่อออนไลน์ การเติบโตของการสื่อสารยุคดิจิทัลที่เน้นตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่รวดเร็วฉับไว การตลาดและการใช้จ่ายผ่านระบบออนไลน์ใหม่ๆ เกิดขึ้นมากมาย Smartphone & Tablet กลายเป็นส่วนหนึ่งในชีวิตประจำวันของผู้บริโภคยุคดิจิทัลที่สามารถใช้เวลาเพียงไม่กี่นาที ค้นหาสินค้าและบริการ เปรียบเทียบราคา เช็ควินิจฉัยและทำการสั่งซื้อด้วยช่องทางที่สะดวก และเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว ทำให้การซื้อขายสินค้าและบริการระหว่างร้านค้าออนไลน์ และลูกค้า มีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในขณะที่ตัวผู้บริโภคก็มีจำนวนมากขึ้น แต่ Point สะสมกลับไม่ได้ถูกนำมาใช้ เพราะเนื่องจากอาจจะจะมีจำนวนที่น้อยเกินไป บริษัทจึงได้คิดค้นนวัตกรรมใหม่ของการซื้อขายสินค้าและบริการออนไลน์ที่ไม่ได้จำกัดอยู่เพียงแค่ตัวเงิน หรือ Point จากบัตรเครดิตเท่านั้น แต่สร้างความแตกต่างด้วยการใช้จ่ายผ่านระบบการโอน Point ที่จะทำให้อุปสงค์มีสิทธิพิเศษที่เหนือกว่า โดยการโอน Point สะสมจากบัตรเครดิตต่างๆ มารวมไว้ที่ abcpoint เพื่อที่จะทำให้สมาชิกมีอิสระกับการซื้อสินค้าและบริการออนไลน์ที่ตรงกับความต้องการอย่างแท้จริง

ณ สิ้นปีปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุง ABC Point ใหม่ ให้มีระบบการใช้งานรองรับและตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้ใช้บริการมากขึ้น โดยคาดว่าจะสามารถเริ่มใช้งานได้ทั้งผ่านเว็บไซต์และ mobile application ได้ภายในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

2.2) ABC Payment บริการชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจชำระเงินค่าสาธารณูปโภค นวัตกรรมใหม่ของการชำระเงิน และชำระค่าสาธารณูปโภคออนไลน์ด้วย Point สามารถทำได้ด้วยตัวเองง่ายๆ บนสมาร์ตโฟน ผ่าน application “abc Payment” (ดาวน์โหลดฟรี) เพียงแค่สแกนบาร์โค้ด (Barcode) หรือคิวอาร์ โค้ด (QR Code) บนใบแจ้งค่าบริการ ซึ่งเป็นบริการที่ตอบสนอง Life style ที่ครอบคลุมการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบันอย่างครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคมากขึ้น

บริษัทได้พัฒนาแอปพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือ ชื่อ abc Payment บนระบบแอนดรอยด์ และระบบ IOS เพื่อให้ลูกค้าเลือกชำระประเภทสาธารณูปโภค ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้ร่วมมือกับบริษัท ทรู มินิ จำกัด รับชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ผ่าน abcpoint บนแอปพลิเคชันของบริษัท ทั้งบน Website และทาง Mobile เริ่มตั้งแต่ปลายปี 2559

2.3) e-Payment (WeChat Pay/ Alipay) ระบบการชำระเงินผ่านทางโทรศัพท์มือถือบน Application ของ WeChat ซึ่งเป็น Application สำหรับการส่งข้อความที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในประเทศจีน เทียบได้กับ Line, Messenger, Whatsapp ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มาช้อปปิ้งในประเทศไทย เพราะนักท่องเที่ยวชาวจีนมีข้อจำกัดเรื่องการนำเงินตราเข้าประเทศไทย ดังนั้นระบบ WeChat Pay จึงเป็นช่องทางชำระเงินที่สะดวก รวดเร็ว และมีความปลอดภัย แม้มี QR CODE หรือบาร์โค้ดก็สามารถชำระสินค้าและบริการได้ทันที นักท่องเที่ยวชาวจีนมีความคุ้นเคยกับการชำระเงินผ่านระบบ WeChat Pay เป็นทุนเดิม เพียงแค่ใช้โทรศัพท์สมาร์ตโฟนก็สามารถจ่ายที่ใดก็ได้ เหมือนอยู่ในประเทศจีน การให้บริการรับชำระเงินผ่านระบบ WeChat Pay เป็นอีกทางเลือกที่มุ่งอำนวยความสะดวกในการช้อปปิ้งแก่กลุ่มลูกค้าชาวจีน ซึ่งเป็นหนึ่งในกลุ่มลูกค้าหลัก บริษัทจับมือกับ King Power International เริ่มเปิดใช้งาน WeChat Pay ตามร้านค้าปลอดภาษีในไทยเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2559 โดยสินค้าที่ได้รับความนิยมสูงนั้นมีหลากหลายประเภท อาทิ เช่น สินค้ากลุ่มเสื้อผ้า เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับ นาฬิกา น้ำหอม เครื่องสำอาง ของที่ระลึก รวมไปถึงอาหารสำเร็จรูป

ในไตรมาสแรกของปี 2561 บริษัทได้ขยายความร่วมมือทางธุรกิจโดยร่วมมือกับ Alipay ซึ่งเป็นระบบชำระเงินแทนเงินสดผ่านโทรศัพท์มือถือที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในประเทศจีน ในการเป็นตัวแทนรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) เพื่อเป็นตัวแทนหาร้านค้ารับชำระเงินผ่านระบบ Alipay เพื่อรับชำระเงินค่าสินค้าเพื่อเพิ่มทางเลือกในการชำระเงินค่าสินค้าและบริการแก่ผู้ใช้บริการซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนเช่นเดียวกับ WeChat Pay

2.3 การตลาด และการแข่งขัน

1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการหลายราย โดยส่วนแบ่งตลาดเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีความเชี่ยวชาญและสั่งสมประสบการณ์มานาน เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค กลยุทธ์ในการแข่งขันขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ รูปแบบของโครงการ และวิธีการนำเสนอให้เป็นที่น่าสนใจของผู้บริโภค รวมถึงการทำการตลาด และการส่งเสริมการขายที่เหมาะสม เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ตรงกับวัตถุประสงค์

นอกจากนั้นการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้างก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงในการบริหารโครงการ ดังนั้นการมีพันธมิตรที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างที่เชื่อถือได้จึงมีส่วนสำคัญที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ และอีกปัจจัยคือโครงสร้างเงินทุนที่แข็งแกร่ง รวมถึงคุณภาพของสินค้าและบริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย การพิจารณาคัดเลือกโครงการลงทุนต้องให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งโครงการ ศักยภาพของโครงการ ราคาที่เหมาะสม และผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งในระยะสั้น และระยะยาว

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุดที่บริษัทได้ซื้อมานั้น บริษัทจะเลือกโครงการที่มีศักยภาพในการจัดจำหน่าย โดยขึ้นกับทำเลที่ตั้ง และราคาที่เหมาะสม ผลบริษัทสามารถเลือกซื้อโครงการที่เหมาะสมได้ในราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาด เนื่องจากเป็นการซื้อในปริมาณมาก และบริษัทสามารถที่จะทำการขาย หรือให้เช่าในราคาตลาดได้ต่อไป นอกจากการซื้อห้องชุดสำเร็จรูปแล้ว บริษัทจะเน้นการหาทำเลที่ตั้งโครงการที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงเมืองใหญ่ๆ ตามต่างจังหวัด โดยบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมแนว Low Rise เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของชุมชนที่กำลังขยายตัว

ภายหลังจากการตัดสินใจยกเลิกการดำเนินการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของคิก ABOVE 39 และธุรกิจให้เช่าอาคาร ABC World ในระหว่างปี 2561 บริษัทยังคงมีนโยบายดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า โดยมุ่งเน้นลงทุนในโครงการที่มีพื้นฐานรายได้ และมีประวัติการดำเนินงานที่ดีในอดีต เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคง และกำไรให้แก่บริษัทได้ในระยะยาว

1.1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ “ABOVE 39” คอนโดมิเนียมหรูใจกลางเมือง เป็นกลุ่มตลาดบนทั้งคนไทย และชาวต่างประเทศ เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่กลางเมืองใกล้ห้างสรรพสินค้า Emquartier, Emporium และใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์

ขณะที่ธุรกิจให้เช่าอาคาร ABC World จะเน้นการหาผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ร้านค้า และร้านอาหาร โดยเน้นการสร้างพื้นที่ประเภท Mixed Use ที่รวมทุกกิจกรรมอยู่ในที่เดียว เพื่อประโยชน์สูงสุดของการใช้อาคาร โดยมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการ ABC WORLD คือ กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ในอัตราค่าเช่าพื้นที่ประหยัด และกลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่จอดรถที่เพียงพอ

1.2) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านตัวแทนขายที่มีประสบการณ์ในการขายอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทจะใช้บริษัทตัวแทนขายทั้งในประเทศ และบริษัทต่างประเทศ เพื่อเน้นกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศ และต่างประเทศ และเพื่อสร้างโอกาสในการจัดจำหน่ายให้มากขึ้น โดยที่บริษัทไม่ต้องมีค่าใช้จ่ายประจำในการจ้างพนักงานประจำ และสามารถควบคุมต้นทุนโดยให้แปรผันตามยอดขายที่เกิดขึ้นจริง

1.3) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

■ ปัจจัยบวก ที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

อัตราดอกเบี้ยที่ไม่สูง

การลงทุนขยายโครงการรถไฟฟ้าในเมือง เช่น รถไฟฟ้าสายสีส้ม สายสีแดง และสายสีน้ำเงิน เป็นต้น

ราคาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังถูกกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค

เศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว เป็นผลให้นักลงทุนเริ่มเข้ามาลงทุน และมีการจ้างงานที่มากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้อำนาจซื้อภายในประเทศเพิ่มขึ้น

■ ปัจจัยลบ ที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจต้องใช้ระยะเวลา ผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เวลานาน

แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอาจปรับเพิ่มขึ้นในอนาคต เป็นผลให้ต้นทุนกู้ยืมสูงขึ้น

ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าที่ดินในการพัฒนาโครงการสูง โดยเฉพาะใกล้สถานีรถไฟฟ้า

2) ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

2.1) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย – E-commerce

- (1) กลุ่มคนที่มีอายุตั้งแต่ 20 ปี ขึ้นไป ที่ถือบัตรเครดิต ทั้งที่ออกโดยธนาคาร หรือมิใช่ธนาคาร
- (2) กลุ่มประชาชนทั่วไป ที่อาศัยอยู่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ที่จะต้องชำระค่าสาธารณูปโภคในแต่ละเดือน เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า โทรศัพท์ บัตรเครดิต สินเชื่อ ฯลฯ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย – WeChat Pay

- (1) โรงแรม และธุรกิจนำเที่ยว ตามสถานที่ท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวจีนนิยม เช่น กรุงเทพฯ เชียงใหม่ พัทยา ภูเก็ต
- (2) ภัตตาคาร และร้านอาหารที่เป็นแหล่งของนักท่องเที่ยวจีน เช่น ย่านรัชดาภิเษก ราชประสงค์ เป็นต้น
- (3) สถานบันเทิงที่ได้รับความนิยมของนักท่องเที่ยวจีน
- (4) Supermarket ร้านสะดวกซื้อ ร้านเครื่องสำอางค์ ร้านขายยา ร้านขายของฝาก ฯลฯ

2.2) กลยุทธ์การตลาด แบ่งกลยุทธ์ในการทำการตลาด ดังนี้

(1) กลยุทธ์ด้าน Social Media Online Platform

ในปัจจุบันการเติบโตแบบก้าวกระโดดของตลาด Smartphone ไม่ว่าจะเป็นระบบปฏิบัติการ iOS หรือ Android ในประเทศไทยก็เป็นหนึ่งในประเทศที่มีความตื่นตัวตามกระแสโลกออนไลน์อยู่ไม่น้อย ตั้งแต่การมี ผู้ใช้บริการ Facebook มากถึง 8-10 ล้านคน ตลอดจนความนิยมในการเป็นเจ้าของโทรศัพท์มือถือ Smartphone ต่างๆ ที่มากขึ้นอย่างต่อเนื่องตามจำนวนรุ่นที่มากขึ้น และราคาที่ไม่ได้สูงมากทั้งหมดนี้ล้วนเป็นปัจจัยที่แสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคชาวไทยจำนวนมากกำลังก้าวเข้าสู่ Digital Lifestyle โดยเริ่มมีโลกออนไลน์มาเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตมากขึ้น เมื่อตลาดออนไลน์กลายเป็นตลาดที่นักการตลาดต้องหันมาสนใจอย่างจริงจังแล้ว สิ่งที่สำคัญคือการรู้จักเครื่องมือทางการตลาด (Marketing Tools) ในการเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง

การทำตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และทำให้แบรนด์สินค้าสามารถช่วงชิงชัยพื้นที่ในโลกดิจิทัล นี้ไว้ได้ ประกอบด้วยกลยุทธ์การตลาด ผ่านช่องทาง social media ทั้ง Facebook Page, Facebook Live, Twitter, Instagram และการทำการตลาดผ่าน Mobile Application และ Email Subscription ซึ่งในแต่ละวันเครื่องมือทางการตลาดบางอย่างอาจจะไม่ใช่ของใหม่ที่เพิ่งมีการคิดค้นขึ้นแต่อย่างใดหากแต่พฤติกรรมของผู้บริโภคบนโลกออนไลน์กำลังมีการพัฒนา และปรับเปลี่ยนเรื่อยๆ จึงจำเป็นที่จะต้องทำเครื่องมือต่างๆ มาประยุกต์และปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์ ที่เปลี่ยนไป

(2) กลยุทธ์การใช้สื่อการตลาดแบบครบเครื่อง (Integrated Market Communication)

โดยเลือกใช้สื่อที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการสร้าง Product Awareness โดยเน้นสื่อที่ใช้งบประมาณไม่สูงนัก และสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการ เน้นการส่งเสริมการตลาดเพื่อสร้าง จำนวนสมาชิก พยายามเน้นย้ำถึงตราหือเพื่อสร้างให้เกิด Brand Awareness วางแผนส่งเสริมการขายร่วมกับร้านค้า บริษัท เจ้าของสินค้า เพื่อกระตุ้นยอดขายสินค้าให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย

(2.1) การโฆษณา (ADVERTISING)

การใช้สื่อโฆษณาจะเลือกใช้สื่อที่มีประสิทธิภาพเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ใช้สื่อในหลายรูปแบบโดยเน้น การประชาสัมพันธ์ให้กลุ่มเป้าหมายได้รู้จัก abcpoint, ABC Payment และ WeChat ให้มากขึ้น เพื่อสร้างการยอมรับอย่างรวดเร็ว ด้วยการใช้แผนสื่อโฆษณา เช่น การโฆษณาผ่าน Mobile Media เน้นการส่งข่าวสารผ่านโฆษณาออนไลน์บนโทรศัพท์มือถือ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ดี และรวดเร็ว เพื่อสร้าง Brand Awareness แก่ผู้ที่พบเห็น และดึงดูดความสนใจแก่ผู้ที่ยังไม่รู้ เพราะหากพบเห็นหลายครั้ง คนจะจดจำได้ และเป็นการสร้างความคุ้นเคยในตราสินค้ามากขึ้น เพราะเมื่อพบเห็นอยู่เรื่อยๆ ก็จะมีความรู้สึกคุ้นเคย มากขึ้น และจะกล้าทดลองใช้บริการในที่สุด

(2.2) การประชาสัมพันธ์ (Public Relations / Event Marketing) โดยทำการประชาสัมพันธ์ถึงรูปแบบเนื้อหา และการให้บริการแก่กลุ่มเป้าหมาย สร้างกระแสให้ผู้บริโภคได้ตระหนักถึงความคุ้มค่าในการจ่ายเงิน และต้นทุนในการรับสื่อ เพื่อให้มีความสามารถในการแข่งขันลดลง

(2.3) การจัดรายการส่งเสริมการขาย (Sales Promotion) โดยการสร้างสิ่งจูงใจการสมัครเป็นสมาชิกของ abcpoint หรือให้ชำระค่าสาธารณูปโภคผ่าน ABC Payment Application ฟรี และสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกลุ่มเป้าหมาย และสร้างให้เกิดการซื้อซ้ำ เพื่อสร้าง Brand Loyalty ในระยะยาว

2.3) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

■ ปัจจัยบวก ที่มีผลต่อตลาดพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

ความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี

ความหลากหลายของโทรศัพท์มือถือ และราคา Smart Phone ที่ต่ำลง

ปริมาณสินค้าใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดออนไลน์มากขึ้น เพิ่มทางเลือกให้ผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนเป็น Digital Lifestyle

การสนับสนุนจากภาครัฐให้ประเทศไทยเป็นสังคมไร้เงินสด (Cashless Society)

■ ปัจจัยลบ ที่มีผลต่อตลาดพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

คู่แข่งรายใหญ่เข้าสู่ตลาดออนไลน์มากขึ้น

Product Life Cycle ที่สั้นลงมีผลต่อความต้องการสินค้าที่เปลี่ยนแปลงเร็ว

ต้นทุนค่าขนส่งสูง

เทคโนโลยีที่ทันสมัยทำให้คู่แข่งรายใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดง่ายขึ้น

การควบคุมของภาครัฐไม่เข้มงวด เป็นผลให้มีธุรกิจที่ไม่ได้รับอนุญาตมาดำเนินธุรกิจ e-Money

2.4) แนวโน้มการทำธุรกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

การเติบโตของธุรกรรมพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ในประเทศไทยมีการเติบโตที่เพิ่มสูงขึ้นมาก เนื่องจากมีการแข่งขันของผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ทั้งรายใหญ่จากต่างประเทศ เช่น Alibaba, JD.com และผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่ และรายเล็กภายในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นมาก นอกจากนั้นห้างสรรพสินค้า และ Supermarket ขนาดใหญ่ก็เน้นการจำหน่ายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ผู้บริโภคยุคใหม่จะนิยมซื้อสินค้าและบริการผ่านออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากความสะดวก ความรวดเร็ว และความปลอดภัยในการทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ จึงเป็นผลให้ธุรกรรมออนไลน์ในประเทศไทยเติบโตมากขึ้น

นอกจากนั้นระบบการชำระเงินได้เปลี่ยนแปลงเน้นการชำระเงินประเภท Digital e-Wallet Payments แทนการชำระเงินสด โดยธนาคารต่างๆ เริ่มระบบชำระเงินแบบใช้ QR Code เพื่อผลักดันให้ประเทศไทยก้าวเข้าสู่สังคมไร้เงินสด (Cashless Society) ตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะส่งผลให้สังคมตระหนักถึงการลดการใช้เงินสด โดยใช้ e-Wallet แทน เป็นผลให้สามารถกระจายระบบการ

ชำระเงินออกไปสู่สังคมชนบท ที่ห่างไกลธนาคารได้ และจะเพิ่มยอดการใช้จ่ายให้ขยายตัวได้มากขึ้นในอนาคต ซึ่งจะส่งผลดีต่อการค้าระบบออนไลน์ เพื่อสร้างช่องทางการชำระเงินให้หลากหลาย และมากขึ้น ขณะที่ลดต้นทุนในการทำธุรกรรมทางการเงินลงไป

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจะได้รับข้อมูลจากนายหน้า และเจ้าของที่ดินที่ทราบว่าบริษัททำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ติดต่อเข้ามาเพื่อเสนอขาย หรือให้เช่าที่ดิน หรือโครงการต่างๆ นอกจากนั้นบริษัทมีทีมงานที่มีความชำนาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ช่วยตรวจสอบ และจัดหาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งอาคารชุด หรือที่ดินเปล่าทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เพื่อให้บริษัทได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ วิเคราะห์ผลตอบแทน และนำเสนอผู้บริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

2) ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

การจัดหาสินค้าเพื่อจำหน่าย

สินค้าที่ผลิตหรือมีตัวแทนขายในเมืองไทย (Local Products) และการติดต่อผ่าน agent ในประเทศนั้น เพื่อ sourcing แหล่งของสินค้า จะทำให้สามารถหาสินค้าได้ในราคาที่ไม่แพงเกินไป คัดเลือกสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของคนไทย ที่แตกต่างจากสินค้าเดิมๆ ที่มีขายในท้องตลาด เมื่อได้สินค้าตามต้องการแล้วติดต่อประสานงานผ่านระบบการนำเข้าสินค้าเข้าประเทศไทย

การชำระค่าสาธารณูปโภค

โดยการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ และบริษัทเอกชนต่างๆ เพื่อขอเสนอเป็นตัวแทนในการรับชำระค่าสาธารณูปโภคผ่านเว็บไซต์ และ Application เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่ไม่ต้องเสียเวลาเดินทางไปชำระที่เคาเตอร์ คิดค่าธรรมเนียมในการชำระเพียง 5-15 บาท ต่อรายการ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.1) ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจ

ในปี 2561 ภาวะเศรษฐกิจที่มีต่อตลาดอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนใน โครงการเมกะ โปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น โครงการรถไฟฟ้า สายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูงภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าปัจจัยดังกล่าวทำให้ส่งผลกระทบในเชิงบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาพการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อาคาร ABC World ของบริษัท ซึ่งได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ซึ่งเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2561 ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการเข้าถึงโครงการ ประกอบกับปัญหาด้านการคมนาคมขนส่งจากการปิดช่องทางจราจรหลายช่องทางในบริเวณโดยรอบโครงการ แม้ว่าบริษัทจะพยายามกระตุ้นด้านการตลาดโดยการร่วมมือกับนายหน้าอิสระเพื่อเพิ่มช่องทางการขายพื้นที่เช่าให้มากขึ้น แต่ก็ไม่สามารถบริหารด้านพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าให้เพียงพอต่อต้นทุนในการดำเนินโครงการได้

1.2) ความเสี่ยงจากการเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

เนื่องจากบริษัท ไม่มีประสบการณ์โดยตรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มาก่อน ซึ่งการเข้าทำรายการดังกล่าว นั้น บริษัทจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูง และมีภาระค่าเช่าต่อเนื่อง ดังนั้นความสำเร็จของโครงการดังกล่าว จึงมีผลกระทบต่อผลการประกอบการของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าบริษัทจะไม่มีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์มาก่อน แต่ผู้บริหารของบริษัทมีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดมานาน ประกอบกับการที่มีพันธมิตรในธุรกิจก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก จึงทำให้บริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจประเภทดังกล่าวได้เร็ว โดยบริษัทมีแผนที่จะเลือกลงทุนเฉพาะ โครงการที่มีศักยภาพมากเพียงพอ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง

1.3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ในปี 2561 มีผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวโครงการใหม่ๆ สูงขึ้นกว่าปี 2560 จึงมีผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการแข่งขันที่จะเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งโครงการต่างๆ จะนำเสนอเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อความปลอดภัย และเพื่อความสะดวกสบายสำหรับผู้อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนี้บริษัทร่วมทุนจากต่างประเทศ เช่น ญี่ปุ่น จีน เป็นต้น เริ่มเข้ามาร่วมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศมากขึ้น ซึ่งจะนำเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ และเทคโนโลยีในการก่อสร้างที่เร็ว รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อสร้างความแตกต่างสำหรับแต่ละโครงการจะมีมากขึ้น ดังนั้นบริษัทจะต้องเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน โดยเน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนทั้งคนไทยและต่างชาติและจะเน้นการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการขายมากขึ้น

1.4) ความเสี่ยงด้านความเพียงพอของเงินทุน

ปัจจุบันบริษัทใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการกู้ยืมระยะสั้นจากนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนที่สูงในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการระดมทุน แต่เนื่องจากปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทยังอยู่ในอัตราส่วนที่ค่อนข้างต่ำ จึงสามารถระดมทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือการออกตราสารหนี้ได้

2) ธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

2.1. ธุรกิจจำหน่ายสินค้าผ่านเว็บไซต์ และบริการรับชำระเงินค่าสาธารณูปโภค

2.1.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ธุรกิจจำหน่ายสินค้าออนไลน์มีคู่แข่งสูง ซึ่งคู่แข่งรายใหญ่ๆ จะเน้นการขายในราคาที่ต่ำ โดยได้ผลตอบแทนที่น้อย รวมถึงการให้บริการรับชำระเงินค่าสาธารณูปโภคที่มีการแข่งขันกับสถาบันการเงิน และร้านสะดวกซื้อที่ดำเนินธุรกิจประเภทนี้ ซึ่งบริษัทจะเน้นการชำระเงินผ่าน abcpoint ที่ให้ลูกค้าคำแนะนำของบัตรเครดิต และคะแนนอื่นๆ มาแลกเป็น abcpoint เพื่อใช้ซื้อสินค้าและบริการ ผ่านเว็บไซต์บริษัท หรือนำมาใช้ชำระค่าสาธารณูปโภคผ่าน Application abc payment เพื่อสร้างทางเลือกให้ผู้บริโภคสะดวกในการชำระ และใช้คะแนนจากที่ต่างๆ เพื่อสร้างประโยชน์ให้ลูกค้า ดังนั้นบริษัทต้องรวบรวมคะแนนจากที่ต่างๆ ให้มากที่สุดเพื่อขยายฐานลูกค้าให้กว้างขึ้นในอนาคต

2.1.2) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี

การทำธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์จะต้องมีระบบ IT ที่ดี และน่าเชื่อถือ ต้องลงทุนสร้างระบบที่มีความเสถียร สามารถอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าตลอดเวลา และต้องไม่มีปัญหาเรื่องระบบล่ม หรือความผิดพลาดในการชำระเงิน หรือซื้อสินค้า ซึ่งเทคโนโลยีในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงค่อนข้างเร็ว ดังนั้นบริษัทต้องติดตามเทคโนโลยีใหม่ๆ อย่างสม่ำเสมอ และบริษัทได้ลงทุนพัฒนาระบบ IT ต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้งานและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและมีธุรกรรมปริมาณมาก

2.1.3) ความเสี่ยงด้านการตลาด

เนื่องจากธุรกิจนี้ต้องมีสินค้าและบริการที่น่าสนใจเพื่อตอบสนองกับสังคมยุคใหม่ ที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว ความต้องการบริโภคสินค้าและบริการของลูกค้าในยุคสมัยใหม่ต้องการความแตกต่างจากสินค้าทั่วไป นอกจากการแข่งขันด้านราคาแล้ว ยังต้องแข่งขันด้านการบริการที่ต้องรวดเร็ว และสร้างความแตกต่างของสินค้าและบริการ ดังนั้นการขายสินค้าและบริการออนไลน์จึงมีความเสี่ยงด้านการตลาด ที่ต้องตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในยุคสังคมดิจิทัลได้

2.2 ธุรกิจตัวแทนหาร้านค้ารับชำระค่าสินค้าผ่าน e-Payment

2.2.1) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

เนื่องจากธุรกิจนี้ WeChat Pay/ Alipay ไม่ได้กำหนดจำนวนตัวแทน จึงมีตัวแทนรายอื่นๆ เข้ามาทำธุรกิจนี้ได้ ซึ่งจะส่งให้เกิดการแข่งขันสูง และจะนำไปสู่การลดราคาค่าบริการลง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อธนาคารพาณิชย์ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทเป็นผู้แข่งขันในธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทยังได้รับการสนับสนุนด้านเทคโนโลยีจากประเทศจีนโดยตรง ซึ่งทำให้การเชื่อมต่อบริษัทของร้านค้าต่างๆ สามารถทำได้รวดเร็ว และชำนาญ

2.2.2) ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ

ตามที่ภาวะเศรษฐกิจของไทยเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงเป็นการฟื้นตัวเฉพาะอุตสาหกรรม ขณะที่ภาระหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศยังคงมีอัตราส่วนที่สูง ประกอบกับราคาสินค้าเกษตรที่ยังไม่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงมีผลกระทบต่ออำนาจซื้อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตามภาคการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยเฉพาะจากประเทศจีน เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศมากขึ้น ส่งผลให้การใช้จ่ายในประเทศเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทสำหรับยอด WeChat Pay/ Alipay ที่คาดว่าจะมีธุรกรรมเพิ่มสูงขึ้น

2.2.3) ความเสี่ยงจากผู้ให้บริการที่ผิดกฎหมาย

เนื่องจากการเป็นตัวแทนรับชำระเงินของ WeChat Pay/ Alipay ต้องได้รับใบอนุญาตรับชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ของธนาคารแห่งประเทศไทย และต้องยื่นขอคำนิเทศจากธนาคารแห่งประเทศไทย แต่มีผู้ประกอบการบางรายไม่ได้รับอนุญาตแต่ทำธุรกิจนี้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท และภาวะภาษีที่รัฐบาลควรเรียกเก็บได้เพิ่มขึ้นบริษัท ได้แจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และดำเนินการทางกฎหมายต่อไป

3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

1) ผลขาดทุนสะสมซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมียอดขาดทุนสะสม จำนวน 726.4 ล้านบาท การที่บริษัทมีผลขาดทุนสะสมดังกล่าว เนื่องจากการรับรู้ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายสินค้า - อสังหาริมทรัพย์โครงการ ABOVE 39 ซึ่งมีขาดทุนหลังจากหักค่าใช้จ่ายในการขายโครงการจำนวน 52 ล้านบาท และการรับรู้ขาดทุนจากการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคาร ABC World ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ (occupancies rate) ต่ำ และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายปีต่อพื้นที่เช่า (Average Rental Rate) น้อยกว่าอัตราต้นทุนเฉลี่ยเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ผลขาดทุนสำหรับปี 2561 ยังเกิดจากรายการพิเศษที่ไม่เป็นตัวเงิน และไม่เกิดขึ้นเป็นประจำอันได้แก่ ค่าใช้จ่ายที่จ่ายโดยการออกหุ้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งรับรู้ผ่านงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2561 เป็นจำนวน 61.6 ล้านบาท จึงเป็นผลให้ขาดทุนสะสมของบริษัทสูงขึ้นมากในปี 2561 ดังนั้นบริษัทจึงยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นได้

2) ความเสี่ยงเรื่องการตรวจสอบ และถ่วงดุลจากผู้ถือหุ้นรายย่อย

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจมีอำนาจในการควบคุมบริษัท และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของบริษัท ในเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา ในการบริหารจัดการบริษัท คณะกรรมการบริษัทซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ ณ ปัจจุบันจำนวน 7 ท่าน (จากกรรมการทั้งสิ้นซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 8 ท่าน) ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ที่คอยกำกับดูแล และถ่วงดุลให้การบริหารจัดการในเรื่องต่างๆ เป็นไปเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีความประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเพื่อให้กิจการมีผลประโยชน์ประกอบที่ดี พื้นฐานการเงินของกิจการ จ่ายชำระหนี้สถาบันการเงิน ทำให้มีสภาพคล่องสามารถลงทุนในโครงการต่างๆ ได้เต็มศักยภาพ

3) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิเพื่อซื้อหุ้นสามัญของบริษัท

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 (DIGI-W1 และ DIGI-W2) ซึ่งปัจจุบันราคาหุ้นในตลาดยังไม่สูงกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้ง 2 ครั้ง โดยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกสำหรับ DIGI-W1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 ผลคือไม่มีผู้ใดใช้สิทธิ และสำหรับ DIGI-W2 สามารถใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 29 มิถุนายน 2561 บริษัทคาดหวังว่าราคาหุ้นสามัญของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีมูลค่าสูงพอที่จะทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธินั้นภายในกำหนดเวลาเพื่อเป็นช่องทางในการเพิ่มทุน ซึ่งจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ และอาจมีผลทำให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิยังไม่ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

บริษัทจึงเล็งเห็นว่าผลประโยชน์ของบริษัทจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของบริษัท และเป็นตัวผลักดันให้ราคาหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีการซื้อขายราคาสูงขึ้น บริษัทจะต้องดูแลในเรื่องผลประโยชน์ และให้มีความโปร่งใสในการดำเนินงานเพื่อสร้างความเชื่อมั่นกับผู้ลงทุน

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวมทั้งสิ้น 28.8 ล้านบาท รายการที่สำคัญได้แก่ ส่วนปรับปรุงอาคารบนที่ดินสิทธิการเช่าอาคาร ABC World ซึ่งเป็นอาคาร 5 ชั้น พร้อมอาคารจอดรถ เป็นระยะเวลา 30 ปี เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าสำนักงาน และร้านค้า รวมถึงการจัดสัมมนา และกิจกรรมต่างๆ บนเนื้อที่ 37,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง 30 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทได้พิจารณาบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินถาวรที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ABC World สืบเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ABC World ซึ่งมีผลสิ้นสุดของการยกเลิกสัญญาเช่าในเดือนมกราคม 2562 สรุปรายการทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์	ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 61	ราคาตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61	ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 60	ราคาตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	บริษัทฯ	23.3	21.0	23.3	21.9
อุปกรณ์	บริษัทฯ	5.7	2.4	5.7	3.5
เครื่องติดตั้งและเครื่องใช้	บริษัทฯ	4.6	1.6	4.6	2.3
รถยนต์ผู้บริหาร	สัญญาเช่าซื้อกับ ธ.ธนชาต	2.6	0.7	2.6	1.2
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	บริษัทฯ	3.1	3.1	-	-
รวม		39.3	28.8	36.2	28.9
ค่าเผื่อการด้อยค่า			(23.8)		-
มูลค่าทางบัญชี สุทธิ			5.0		28.9

4.2 สินทรัพย์ที่มีไว้เพื่อจำหน่าย

ภายหลังจากการจำหน่ายสินค้าคงเหลือ – อสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อขาย โครงการ The Above 39 ในเดือนสิงหาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีรายการสินทรัพย์ที่มีไว้เพื่อจำหน่ายที่มีนัยสำคัญ

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นคง ซึ่งนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัท จะส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ เพื่อร่วมกันกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจ และควบคุมเรื่องนโยบายทางการเงิน และการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด การลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในอนาคตบริษัท มีนโยบายในการรักษาส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว โดยบริษัทจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของส่วนแบ่งรายได้ และเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทย่อย

4.4 ราคาประเมินทรัพย์สิน

ไม่มีรายงานการประเมินทรัพย์สินที่สำคัญ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 บริษัทถูกยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (“ศาลฯ”) คดีแพ่งหมายเลขดำ ที่ พ.897/2561 จากผู้รับจ้างเหมาตามสัญญาบริการงานระบบ ออกแบบตกแต่งและทาสีภายนอกอาคาร โครงการอาคารชุดพักอาศัย ABOVE 39 ในข้อหาผิดสัญญาจ้างบริการ โดยผู้รับจ้างเหมาขอให้บริษัทชำระหนี้และเรียกคืนเงินประกันผลงานและได้ยื่นฟ้องบริษัทให้ชำระหนี้และเรียกดอกเบี้ยเสียหายชดเชยพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี จนถึงวันฟ้องรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 21.97 ล้านบาท

หลังนัดสืบพยานวันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2561 ฝ่ายผู้รับจ้างเหมาได้เสนอขอให้บริษัทชำระเงินเหลือเป็นจำนวนเงินประมาณ 10 ล้านบาท ถึง 14 ล้านบาท ศาลพิเคราะห์เห็นแล้วว่าคู่ความประสงค์ที่จะเจรจาเพื่อทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันและคดีมีแนวโน้มตกลงกันได้ จึงอนุญาตให้เลื่อนสืบพยานโจทก์และพยานจำเลย ไปเป็นวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทและผู้รับจ้างเหมาสามารถเจรจากลงกันได้จึงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลมีคำพิพากษตามยอม โดยบริษัทตกลงชำระเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นจำนวน 8.5 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายชำระเงินให้แก่ผู้รับจ้างเหมาดังกล่าวครบถ้วนเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2561 คดีฟ้องร้องได้ถึงที่สุด ณ สิ้นปีปัจจุบัน

6. ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อ	: บริษัท ดิจิตอลเทค แพลนเน็ต จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: DIGI
สำนักงานใหญ่	: 973 อาคารเพรสซิเด็นท์ ทาวเวอร์ ห้อง 7B, 7C, 7D และ 7I ชั้น 7 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์
โทรศัพท์	: 02-656-0189 ถึง 0192
โทรสาร	: 02-656-0189 ต่อ 123
เว็บไซต์	: www.digitaltechplanet.com
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0107537001587 (บมจ.405)
รอบระยะเวลาบัญชี	: 1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ทุนจดทะเบียน	: จำนวน 1,181,787,837.50 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,363,575,675 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: จำนวน 790,200,000.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,580,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทไม่มีบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

3) บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แห่งประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : 02-009-9726 โทรสาร : 02-009-9476
----------------------	--

ผู้สอบบัญชี

: นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3760
นายไพบุล ตันกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4298
นางสาวณิกนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5266

บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์กรุ๊ปเอช เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิดีทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-844-1000 , 02-824-5000
โทรสาร : 02-286-5050

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท บลูเมนทอล ริชเตอร์ แอนด์ สุเมธ จำกัด
990 อาคารอับดุลราฮิม เฟส 31 ห้อง 3101
ถนนพระรามสี่ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 02-022-1000 / โทรสาร 02-636-3377/3399

ธนาคารหลักที่ใช้ดำเนิน
ธุรกรรมทางการเงิน

ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักงานใหญ่สีลม
333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขต บางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ +66 2 231 4333 / โทรสาร +66 2 236 8281-2

ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขารามคำแหง ซอย 28
2102/56-57 ถนนรามคำแหง ซอย 28
แขวงห้วยหมาก เขตบางกะปิ
กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ +66 2 374 7175

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาห้วยหมาก
534 ถนนรามคำแหง แขวงห้วยหมาก เขตบางกะปิ
กรุงเทพมหานคร 10240
โทร +66 2 732 2560

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาชิดลม
เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
กรุงเทพมหานคร 10400
โทร +66 2 256-1243

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-