

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ใช้ชื่อย่อว่า POLAR เปลี่ยนชื่อมาจาก บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ชื่อย่อ WAT ซึ่งเดิมชื่อ บริษัท นครหลวงเส้นใย จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายเส้นใยสังเคราะห์และเส้นด้ายไนลอน จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มสิ่งทอ โดยใช้ชื่อย่อ HTX ต่อมาบริษัทประสบปัญหาขาดแคลนสภาพคล่อง หยุดกิจการ และศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการในปี 2548 โดยหุ้นของบริษัทถูกย้ายไปอยู่ที่กลุ่ม NPG (Non performing group) ในช่วงเวลาดังกล่าว

ต่อมาในปี 2549 บริษัทฯได้จัดทำแผนฟื้นฟูและยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง และศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผนฟื้นฟูกิจการของบริษัท ดังนั้นในช่วงระหว่างปี 2549 เป็นต้นมาจนกระทั่งถึงปี 2550 เป็นเวลาที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟู ได้แก่ การลดทุน การแปลงหนี้เป็นทุน การตีทรัพย์ชำระหนี้ รวมทั้งการหานักลงทุนกลุ่มใหม่ ซึ่งได้แก่กลุ่มบริษัท วรณ แคปปิตอล (เดิมชื่อกลุ่มบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์) เพื่อเข้ามาลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

กลุ่มลิฟวิ้งแลนด์ได้ก่อตั้งขึ้นมากกว่า 20 ปี โดยเริ่มจากการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก จากนั้นก็ได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ชื่อกลุ่มลิฟวิ้งแลนด์อย่างต่อเนื่อง บริษัทฯได้พัฒนาโครงการมาแล้วกว่า 13 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมแล้วทั้งสิ้นกว่า 5,600 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายระดับกลาง-ล่าง ในโซนกรุงเทพ-ตะวันออก เนื่องจากเป็นประเภทโครงการที่ทางกลุ่มมีความถนัดและเชี่ยวชาญเป็นอย่างยิ่ง ในปี 2548 กลุ่มลิฟวิ้งแลนด์ได้เล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น คอนโดมิเนียมในเขตภาคกลาง จึงได้ริเริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการ เดอะ โคลเวอร์ ทองหล่อ ในซอยทองหล่อ ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี นอกจากนั้นแล้วกลุ่มลิฟวิ้งแลนด์ยังเล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเริ่มดำเนินการพัฒนาธุรกิจทางด้านบริการ เช่น รีสอร์ท หรือบ้านพักตากอากาศในรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มช่องทางธุรกิจในระยะยาวของกลุ่มด้วย

เนื่องจากบริษัทมีเป้าหมายในการขยายการดำเนินธุรกิจในระยะยาวซึ่งต้องอาศัยการระดมทุน เพื่อการขยายโครงการต่างๆ กลุ่มลิฟวิ้งแลนด์จึงเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหม่ในบริษัท นครหลวงเส้นใยสังเคราะห์ (HTX) ซึ่งในขณะนั้นได้มีผลขาดทุนสะสมเป็นจำนวนมาก และกำลังอยู่ระหว่างดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการโดยผ่านศาลล้มละลายกลาง และหุ้นสามัญของบริษัทได้ถูกย้ายจากหมวดแพชชั่นมาอยู่ในหมวด NPG (หมวดของบริษัทที่อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการ) กลุ่มลิฟวิ้งแลนด์ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน HTX และได้ดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งเป็นผลสำเร็จตามแผน และศาลพิพากษายกเลิกการฟื้นฟูกิจการในวันที่ 3 เมษายน 2551 และบริษัทได้ยื่นขอพ้นเหตุเพิกถอนและย้ายกลับหมวดปกติเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์ และได้รับอนุมัติให้เริ่มกลับมาทำการซื้อขายในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 เป็นต้นมา

ต่อมาบริษัทฯ ได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากบริษัท ลิฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท วรรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) โดยได้จดทะเบียนกับกรมธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 และได้เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) จาก LL เป็น WAT เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นมา โดยยังทำการซื้อขายในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดิม

เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2558 บริษัทฯ ได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากบริษัท วรรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) โดยได้จดทะเบียนกับกรมธุรกิจการค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET) จาก WAT เป็น POLAR เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2558 เป็นต้นมา และยังทำการซื้อขายในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดิม

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

ปรัชญาที่ “โพลาริส” ใช้เป็นหลักยึดในการบริหารงานมาตลอด คือ “FORWARD” ซึ่งมาจากพยัญชนะ 7 ตัวที่เราให้ความหมายว่า

<i>Faith</i>	เราศรัทธาและยึดมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่ดีที่สุดเสมอ
<i>Output</i>	ผลงานของเราจะต้องมีความโดดเด่นและล้ำหน้าในทุกด้าน
<i>Reliability</i>	ความไว้วางใจคือสิ่งสำคัญที่เราต้องมอบให้กับลูกค้าทุกคน
<i>Wisdom</i>	เราจะดำเนินการวางแผนด้วยความชาญฉลาดเพื่อโปรเจกต์ใหม่ๆ
<i>Accountability</i>	ความถูกต้องตรวจสอบได้คือสิ่งที่ต้องมีในทุกขั้นตอนของการทำงาน
<i>Reinforcement</i>	เราพร้อมให้ความร่วมมือกับผู้อื่นในทุกด้าน
<i>Devotion</i>	เรายินดีเสียสละเพื่อประโยชน์ของลูกค้าเป็นสำคัญ

Vision (วิสัยทัศน์)

เรามุ่งมั่น.....สู่ความเป็นเลิศและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 เรามุ่งมั่น.....นำเสนอที่พักอาศัยที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้าทุกคน
 และเรามั่น...ที่จะตอบสนองการบริการหลังการขายที่ยอดเยี่ยม เพื่อให้ลูกค้าพอใจสูงสุด

Mission (พันธกิจ)

โพลาริส แคปปิตอล พัฒนารูปแบบโครงการอย่างไม่หยุดนิ่ง เพื่อตอบสนองความต้องการสูงสุดของลูกค้า ควบคู่ไปกับการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร และระบบการบริหาร อย่างมืออาชีพเพื่อสร้างความมั่นใจแก่นักลงทุน

Goal (เป้าหมาย)

- ปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการให้ดีขึ้น โดยแบ่งสายการบริหารให้ชัดเจน ทั้งฝ่ายโครงการและสนับสนุนธุรกิจ โดยมีตัวแทนผู้บริหารทั้งสองฝ่ายเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหารจัดการ เพื่อบริหารงานความก้าวหน้าของงาน รับทราบถึงนโยบาย การแก้ไขปัญหา และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน

- บริษัทมีการกำหนดกลยุทธ์การดำเนินงานที่ชัดเจน เพื่อให้ทุกคนทั่วทั้งองค์กรสามารถเข้าใจร่วมกัน ดำเนินงานสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันและร่วมกันปฏิบัติให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ส่งเสริมภาพลักษณ์ของบริษัทให้เป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายหลาย ผ่านสื่อต่างๆ ได้แก่ การปรับปรุง Web Site ของบริษัท และเพิ่มช่องทางการติดต่อสื่อสารกับลูกค้าผ่าน Social ต่างๆ เช่น Facebook เป็นต้น
- คณะกรรมการให้ความสำคัญในฝ่ายพัฒนาธุรกิจ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยใช้ฐานข้อมูลที่มีอยู่ในมือ ได้แก่ ลูกค้าเดิมของบริษัท เพื่อพัฒนาบ้านให้ทันสมัย และตอบสนองความต้องการอย่างแท้จริง รวมถึงวางแผนการบริหารหลังการขาย และการจัดตั้งนิติบุคคลที่มีประสิทธิภาพ อีกด้วย

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1) การเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้น/ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ปี 2556

พฤษภาคม 2556	<p>เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ได้มีมติอนุมัติ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)” เป็น “บริษัท วรณ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)” เปลี่ยนตราประทับบริษัท แก้ไขข้อบังคับของบริษัท และแก้ไขเพิ่มเติม หนังสือบริคณห์สนธิ ■ เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์จากเดิม “LL” เป็น “WAT” ■ จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 3,340,000,000 บาท เป็น 22,083,603,031 บาท เพื่อรองรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 18,743,603,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
มิถุนายน 2556	<p>ระหว่างวันที่ 7 - 20 มิถุนายน 2556 กำหนดวันรับจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 10,240,000,000 หุ้น (หนึ่งหมื่นสองร้อยสี่สิบล้านหุ้น)</p>
กรกฎาคม 2556	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 บริษัทรายงานผลการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 10,240,000,000 หุ้น (หนึ่งหมื่นสองร้อยสี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิม (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 4 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ราคาเสนอขายที่ 0.09 สตางค์ (เก้าสตางค์) ■ บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 22,083,603,031 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ■ หุ้นสามัญเพิ่มทุน เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2556
สิงหาคม 2556	<p>ใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W2 เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>

ปี 2557

- กุมภาพันธ์ 2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียน จำนวน 3,001,301,595 หุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 22,083,603,031 หุ้น คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 19,082,301,436 หุ้น โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 3,001,301,595 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดก่อนการเพิ่มทุนต่อไป
- นอกจากการลดทุนแล้ว ในการประชุมครั้งนี้ยังมีการปรับโครงสร้างทางการเงินทุน ทั้งการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ออกหลักทรัพย์แปลงสภาพ และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ (PAR) แต่เนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติ บริษัทจึงจำเป็นต้องยกเลิกการปรับโครงสร้างทางการเงินทุนดังกล่าว
- เมษายน 2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ได้มีมติอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 40,000,000,000 หุ้นจากทุนจดทะเบียนเดิม 19,082,301,436 หุ้น เป็นทุนจดทะเบียน 59,082,301,436 หุ้น เพื่อเสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งมีการจัดสรรกำหนดราคาเสนอขายดังนี้
- จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 10,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เสนอขายหุ้นละ 0.05 บาท และได้รับชำระค่าหุ้นจากการเสนอขายแล้วทั้งจำนวน ได้รับเงินเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 500 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 9,500 ล้านบาท
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 30,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท กำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด (หรือส่วนลดไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาตลาด) ซึ่งคำนวณโดยอ้างอิงกับราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์รวม 7-15 วันทำการก่อนวันที่เสนอขาย
 - ในไตรมาส 3/2557 บริษัทฯได้ดำเนินการขายหุ้นและจดทะเบียนเพิ่มทุนแล้ว จำนวน 4,000 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.045 บาท ได้รับเงินเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 180 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นจำนวน 3,820 ล้านบาท
 - ในไตรมาส 4/2557 บริษัทฯได้เสนอขายและรับชำระมูลค่าหุ้นจำนวน 26,000 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.036 เป็นจำนวนเงิน 936 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น จำนวน 25,064 ล้านบาท
- จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ทำให้บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนในปี 2557

จำนวนทั้งสิ้น 1,616 ล้านบาท

ธันวาคม 2557

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นและมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทและอนุมัติจัดสรรหุ้นดังนี้

- ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 26 หุ้น โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังมีได้ออกจำหน่าย จำนวน 10 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และลดหุ้นสามัญที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ออกจำนวน 16 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากหุ้นเดิม จำนวน 59,082,301,436 หุ้นคงเหลือ จำนวน 59,082,301,410 หุ้น และอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4 บริษัทฯ ได้นำมติดังกล่าวไปจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2557
- เปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้น และเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 30 บาท จากเดิม 59,082,301,410 หุ้น เหลือจำนวน 1,969,410,047 หุ้น
- เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 31,224,143,481 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท โดยทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,969,410,047 หุ้น รวมเป็น 33,193,553,528 หุ้น (บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2558) และมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังนี้
 - RO จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7,039,876,852 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 4 หุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.45 บาท เริ่มใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 9 – 13 มีนาคม 2558
 - WAT-W3 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,813,266,629 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 3 (WAT-W3) ตามสัดส่วนการถือครองดังนี้
 - (1) จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 6 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (เศษของหุ้นสามัญให้ปัดทิ้ง) จำนวน 293,328,203 หุ้น ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นละ 2 บาท
 - (2) จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในอัตรา 2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 3,519,938,426 หุ้น ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นละ 2 บาท
 - ปรับสิทธิ WAT-W1 จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 114,400,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิการใช้สิทธิแปลงสภาพตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 1 (WAT-W1) ซึ่งต้องปรับสิทธิเนื่องจากบริษัทมีการออกหลักทรัพย์และหลักทรัพย์แปลงสภาพใหม่

- **ปรับสิทธิ WAT-W2** จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 256,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิการใช้สิทธิแปลงสภาพตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 2 (WAT-W2) ซึ่งต้องปรับสิทธิเนื่องจากบริษัทมีการออกหลักทรัพย์และหลักทรัพย์แปลงสภาพใหม่
- **PP** จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด (ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในตลาดหลักทรัพย์ 7-15 วัน ก่อนวันที่เสนอขาย)

ปี 2558

มกราคม 2558	เปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้น และเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นละ 30 บาท จากเดิม 59,082,301,410 หุ้น เหลือจำนวน 1,969,410,047 หุ้น โดยบริษัทฯ ได้นำติดดังกล่าวไปจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2558
กุมภาพันธ์ 2558	<p>เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2558 มีมติอนุมัติเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะเจาะจง (Private Placement) จำนวน 260 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.47 บาท เกิดส่วนต่อมูลค่าหุ้น จำนวน 7,677.80 ล้านบาทซึ่งบริษัทฯ ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2558</p> <p>ใบสำคัญแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญ ของบริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (POLAR-W1) พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2558</p>
เมษายน 2558	จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 7,039,876,852 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตรา 1 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 4 หุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.45 บาท บริษัทฯ ได้รับของสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างวันที่ 9 - 13 มีนาคม 2558 โดยมีผู้มาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นทั้งหมดจำนวน 5,669,982,498 หุ้นเป็นจำนวนเงิน 2,551.49 ล้านบาท (จากทุนจดทะเบียนเรียกชำระ จำนวน 60,599,076,720 บาท เป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว จำนวน 230,698,551,600 บาท) ซึ่งเกิดส่วนต่อมูลค่าหุ้น จำนวน 167,547.98 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้วเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558
พฤษภาคม 2558	ใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W3 เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2558

กรกฎาคม 2558 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ประธานกรรมการบริหารเห็นควรให้เสนอขายหุ้นสามัญ ให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจง (Private Placement) จำนวน 825 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 0.175 บาท (จากทุนจดทะเบียนเรียกชำระ จำนวน 230,698,551,600 บาท เป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว จำนวน 255,448,551,600 บาท) ซึ่งเกิดส่วนต่ำมูลค่าหุ้น จำนวน 24,605.63 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่เรียกชำระแล้วเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2558

กันยายน 2558 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2558 ได้มีมติอนุมัติ เรื่องการออกไปแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ ("TSR") และการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ เพื่อรองรับการออก TSR รวมถึงการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ในวันพฤหัสบดีที่ 5 พฤศจิกายน 2558 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 ในวันที่ 8 ตุลาคม 2558 โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2558

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการออกไปสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อ หุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิ (TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ต่อมา เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 12/2558 ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขและเพิ่มเติมวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558, เลื่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 และวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น ดังนี้

(1) มีมติ เลื่อน วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 จากเดิม วันพฤหัสบดี ที่ 5 พฤศจิกายน 2558 เป็น วันศุกร์ที่ 13 พฤศจิกายน 2558 และแก้ไขเพิ่มเติมวาระการ

ประชุม โดยมีระเบียบวาระการประชุมที่แก้ไขใหม่ ดังนี้

- วาระที่ 1 ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- วาระที่ 2 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2558
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการยกเลิกการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ส่วนที่เหลือ
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการลดทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อ หุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิ (TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ หุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 4 (POLAR-W4) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการออกและเสนอหุ้นกู้แปลงสภาพ (Convertible Debenture) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ (Private Placement)
- วาระที่ 8 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
- วาระที่ 9 พิจารณานุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- (2) มีมติ เปลี่ยนแปลง วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 (Record Date) จากเดิม 8 ตุลาคม 2558 เป็น 21 ตุลาคม 2558 และให้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น จากเดิม 9 ตุลาคม 2558 เป็น 22 ตุลาคม 2558

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ผศ.ดร.ญาณกร วรากุลวัชร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เห็นควรจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้นักลงทุนจำนวน 4 ราย รวมจำนวน 4,000,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขาย 0.117 บาท มูลค่ารวม 468,000,000 บาท

ตุลาคม 2558

ตามมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2558 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2558 ได้มีมติพิจารณานุมัติยกเลิกการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้นักลงทุนเฉพาะเจาะจง ยกเลิกการเพิ่ม

ทุน ยกเลิกวันกำหนดรายชื่อและวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม และ ยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 ตามที่มีมติอนุมัติไว้ในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2558 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 และที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2558 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ให้บริษัท เพิ่มทุนเพื่อ รองรับแผนธุรกิจของบริษัท และอนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง เพื่อรองรับแผนการเข้าร่วมทุนในโครงการที่ประเทศอังกฤษ มูลค่า 7 พันกว่าล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายการลงทุนเข้าไปในต่างประเทศของบริษัทฯ และได้กำหนดวัน ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ยกเลิก การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง จำนวน 4,000 ล้านหุ้น และจะยังไม่พิจารณาการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2. ยกเลิก มติทั้งหมดที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2558 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 และครั้งที่ 12/2558 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 โดยมี รายละเอียดดังนี้
 - (1) ยกเลิก การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ส่วนที่ เหลือทั้งจำนวนเท่ากับ 14,915,000,000 หุ้น
 - (2) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์ สนธิ ข้อ 4 ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน
 - (3) อนุมัติการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights “TSR”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการ ถือหุ้น (Right Offering)
 - (4) อนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท รุ่นที่ 4 (POLAR-W4) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering)
 - (5) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ (Convertible Debenture) ให้แก่ผู้ลงทุนในวงจำกัด
 - (6) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
 - (7) อนุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการ เพิ่มทุนจดทะเบียน

พร้อมขอยกเลิกวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 รวมทั้งยกเลิกวันกำหนดรายชื่อ และวันรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม

เนื่องจากทางสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้บริษัทฯ ขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่นักลงทุนเฉพาะเจาะจง อีกทั้งตลาดหลักทรัพย์ได้ขึ้นเครื่องหมาย “H” หลักทรัพย์POLAR และภายหลังได้ขึ้นเครื่องหมาย “SP” หลักทรัพย์POLAR ดังนั้น เพื่อให้ไม่ส่งผลกระทบต่อแผนงานที่วางไว้ของบริษัทฯ และส่งผลกระทบต่อภาระต่าง ๆ ที่บริษัทฯ กำลังดำเนินอยู่ และเพื่อมิให้เกิดความเสียหายทั้งต่อบริษัทฯ และต่อผู้ลงทุนทุกรายในตลาดหลักทรัพย์ จึงได้ยกเลิกการขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่นักลงทุนตามที่กล่าวไว้เบื้องต้น และปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์ได้มีการถอดเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นแล้ว

2) การพัฒนาที่สำคัญ

ปี 2556

มกราคม – กุมภาพันธ์ 2556	บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แพลตตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด (“แพลตตินั่ม”) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2555 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2555 จำนวน 608,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 76 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วในราคาหุ้นละ 238.48 บาท
	ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แพลตตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด อีกครั้งจำนวน 192,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ในราคาหุ้นละ 238.48 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายเดิมของ “แพลตตินั่ม” จำนวน 5 ราย (“ผู้ขาย”) ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับกรรมการผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท
ธันวาคม 2556	บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท อควาแอด จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 12/2556 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2556 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อควา คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 105,151,997 หุ้น (หนึ่งร้อยห้าล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเก้าสิบเจ็ดหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (หนึ่ง) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.05 (ยี่สิบหกจุดศูนย์ห้า) ในราคาหุ้นละ 2.658 บาท (สองจุดหกห้าแปด)

ปี 2557

สิงหาคม 2557	ตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2557 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 อนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวน 250 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.53 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.57 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 1.60 บาท โดยซื้อหุ้นจากบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)
--------------	--

ปี 2558

มกราคม 2558

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 มีมติให้จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท แทนเจอริน จำกัด (“แทนเจอริน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน โดยเป็นรายการขายหุ้นสามัญของบริษัท ที่อปโลพี เวเนเจอร์ จำกัด ในส่วนที่แทนเจอรินถือไว้ทั้งสิ้นจำนวน 1,996 หุ้น หรือเท่ากับ 49.90% ให้แก่นายโรจพัฒน์ทอง ในราคาเฉลี่ยหุ้นละ 50.10 บาท รวมเป็นมูลค่าผลตอบแทนทั้งสิ้น 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน)

มีนาคม 2558

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2558 มีมติดังนี้

- ให้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โพลาริส เอนเนจี้ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพลังงานและพลังงานทดแทน บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2558 ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าไปลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท โพลาริส เอนเนจี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.97
- ให้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัท แทนเจอรินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 3,000,000,000 บาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2558 โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว จำนวน 2,999,999,800 บาท

พฤษภาคม – มิถุนายน 2558

ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2557 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 อนุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท เนชั่น มัลติมีเดีย กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำนวน 250 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.53 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.57 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 1.60 บาท โดยซื้อหุ้นจากบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

ปี 2559

มกราคม 2559

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 มีมติให้แผนการลงทุนประจำปี 2559 ทั้ง 7 แผน อนุมัติแผนการระดมทุนจำนวนเงิน 3,397 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน 1,660 ล้านบาท และจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินอีก 1,737 ล้านบาท และให้ใช้การออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิ (Transferable Subscription Rights “TSR”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 42,574,758,600 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 1 หุ้นได้รับการจัดสรร TSR 5 หน่วยมิถุนายน 2559

มิถุนายน 2559

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 มีมติให้ยกเลิกการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 และยกเลิกวาระที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ปรธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมสามัญประจำปี 2559 (ต่อเนื่อง) เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 ที่ผ่านมา ได้มีผู้ถือหุ้นร้องขอให้มีการ

ทบทวนการทำนวัตกรรมการเงินที่มีในลักษณะการเพิ่มทุน หรือ TSR หรืออื่นๆ ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้ยืนยันต่อผู้ถือหุ้นว่า บริษัทฯ จะไม่มีการเพิ่มทุน หรือรอบวงใดๆ จากผู้ถือหุ้นอีก ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับเรื่องดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จึงอนุมัติยกเลิกการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 และยกเลิกวาระที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ดังนี้

- 4.1.1. ยกเลิกการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และยกเลิกการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. ที่เกี่ยวข้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- 4.1.2. ยกเลิกการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิ (Transferable Subscription Rights “TSR”)
- 4.1.3. ยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 4 (POLAR-W4)
- 4.1.4. ยกเลิกการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ และยกเลิกการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ และยกเลิกการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 4. ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
- 4.1.5. ยกเลิกการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นเป็นแบบกระจายตัว ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เกินกว่าร้อยละ 10 โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	
		หุ้น	%
1.	นายทิศชน นานาวราทร	494,726,300	5.81%
2.	นางสาวธนิสรา ลีมสวาท	255,000,000	2.99%
3.	นางสาววรรณณี ไรจนวนิชยากร	249,822,500	2.93%
4.	นายสมชาย เตียทะสินธ์	220,860,000	2.59%
5.	นางอุษณี กมลสันติสุข	219,000,000	2.57%
6.	นายประสิทธิ์ ชินประเสริฐ	200,530,065	2.35%
7.	นางสุทธรงค์ ชุนศิลปเวช	160,374,000	1.88%
8.	นายอภิชาติ ไชยปรมัตต์	145,203,700	1.70%
9.	นายอนุวิทย์ ตันติเสเวกุล	125,564,600	1.47%
10.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	122,028,823	1.43%

หมายเหตุ 1. ผู้ถือหุ้นอื่นๆ แต่ละรายถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 5

อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลกิจการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และมีความรับผิดชอบต่อผลการปฏิบัติงานที่ต่อผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วย กรรมการ 9 ท่าน ดังนี้

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร 5 ท่าน
- กรรมการอิสระ 4 ท่าน

กรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 44.44 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นจำนวนที่มากพอที่จะสร้างกลไกถ่วงดุลอำนาจภายในคณะกรรมการของบริษัทให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน มีกรรมการตรวจสอบ 2 ท่าน คือ นางสาวสุปรียา วัฒนินทร และดร.ประภัสสร กิตติมนิรม เป็นกรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) 2551

การเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 30 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด (ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในตลาดหลักทรัพย์ 7-15 วัน ก่อนวันที่เสนอขาย) โดยมีรายละเอียดการเรียกชำระค่าหุ้นในปี 2558 ดังนี้

บุคคลที่ได้รับการจัดสรร	วันที่	จำนวนหุ้น	ราคาเสนอขาย	เงินที่ได้รับ
นางจิตติมา จันต์น	12 - 16 ก.พ. 2558	80,000,000	0.47	37,600,000.00
นายวัฒน์ชานนท์ พลังอิสระ	12 - 16 ก.พ. 2558	80,000,000	0.47	37,600,000.00
นายกรวิชัย อัสวกุล	12 - 16 ก.พ. 2558	100,000,000	0.47	47,000,000.00
นายสว่าง ปังคะบุตร	14 ก.ค. 2558	400,000,000	0.175	70,000,000.00
นางสาวเข็มเพชร บุตรเกษ	14 ก.ค. 2558	425,000,000	0.175	74,375,000.00
รวม		1,085,000,000		266,575,000

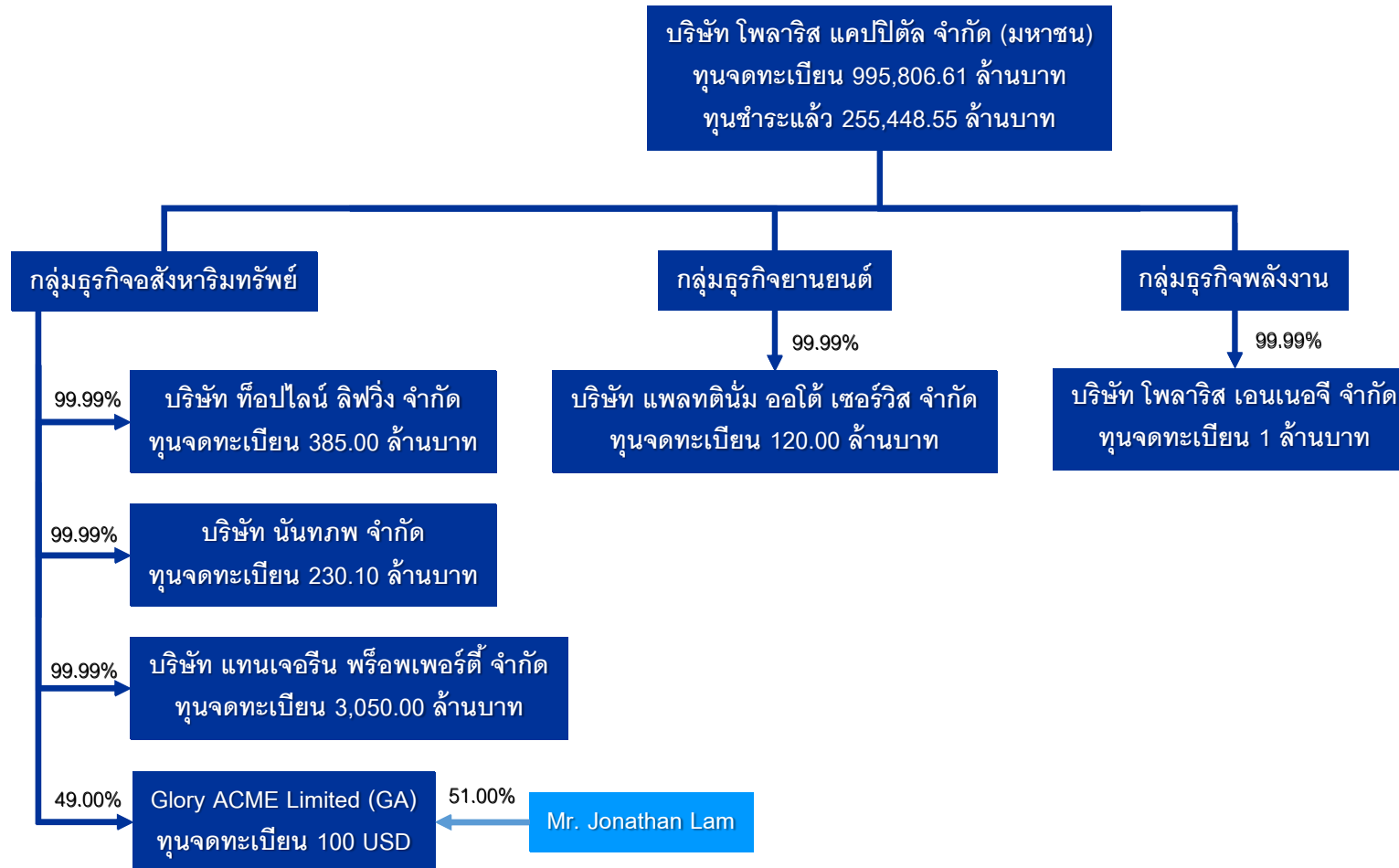
นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ผศ.ดร.ญาณกร วรากุลรักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เห็นควรจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้แก่พนักงานจำนวน 4 ราย รวมจำนวน 4,000,000,000 หุ้น ในราคาเสนอขาย 0.117 บาท มูลค่ารวม 468,000,000 บาท แต่เนื่องจากทางสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้บริษัทฯ ขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่พนักงานเฉพาะเจาะจง อีกทั้งตลาดหลักทรัพย์ ได้ขึ้นเครื่องหมาย “H” หลักทรัพย์

POLAR และภายหลังได้ขึ้นเครื่องหมาย “SP” หลักทรัพย์ POLAR ดังนั้นเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อแผนงานที่วางไว้ของบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งผลต่อการเจรจาต่างๆ ที่บริษัทฯ กำลังดำเนินอยู่ และเพื่อมิให้เกิดความเสียหายทั้งต่อบริษัทฯ และต่อผู้ลงทุนทุกรายในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 13/2558 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2558 จึงมีมติให้ยกเลิกการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะเจาะจง จำนวน 4,000 ล้านหุ้น และจะยังไม่พิจารณาการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่กลุ่มทุนเฉพาะเจาะจง จนกว่าจะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีการประกอบธุรกิจใน 4 กลุ่มธุรกิจ คือ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจยานยนต์ กลุ่มธุรกิจบริการป้ายโฆษณา และกลุ่มธุรกิจพลังงาน โดยมีการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โพลาริส แคปิตัล จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558



รายชื่อบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	385.00	บริษัทย่อย
บริษัท นันทภาพ จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	230.10	บริษัทย่อย
บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	บริการบ้านพักตากอากาศ	99.99	3,050.00	บริษัทย่อย
Glory ACME Limited Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49.00	100 USD	บริษัทร่วม
บริษัท แพลตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด 272 ซอยวัดจันทร์นอก ถนนพระราม 3 แขวงบางคอแหลม เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร	บริการในรูปของสัญญาเช่าดำเนินงาน ยานยนต์	99.99	120.00	บริษัทย่อย
บริษัท โพลาริส เอนเนอจี จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจพลังงาน	99.97	1.00	บริษัทย่อย

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2556 - ปี 2558 สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นของบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2558	%	ปี 2557	%	ปี 2556	%
สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจที่ 1	Polaris		51.55	19.58	47.47	14.04	17.95	8.70
	Top Line	99.99%	54.64	20.75	89.35	26.43	52.11	25.24
สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจที่ 2	Platinum	99.99%	-	-	-	-	-	-
สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจที่ 3	Polaris Energy	99.97%	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น			68.45	26.00	102.79	30.41	19.50	9.45
รวม			263.31	100.00	338.03	100.00	206.42	100.00

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ดำเนินโครงการโดยแบ่งประเภทสินค้าออกเป็นแนวราบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์และแนวสูง คือ อาคารชุด ดังนี้

1) ประเภทแนวราบ บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, โฮมออฟฟิศ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงบน โดยถ้าเป็นราคาบ้านเดี่ยวจะอยู่ในระดับราคา 3 - 6 ล้านบาท แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาจะอยู่ที่ 1.5 - 3 ล้านบาท อาคารพาณิชย์ และโฮมออฟฟิศ ระดับราคา 2.5 - 15 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นลูกค้าที่ต้องการคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน เพื่อสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าดังกล่าวให้สามารถเป็นเจ้าของบ้านเดี่ยวและคุ้มค่างบเงินที่จ่ายให้ได้มากที่สุด (Value for Money) โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบ ขนาดและฟังก์ชันของบ้านที่อยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกันของผู้ประกอบการรายอื่น

2) ประเภทแนวสูง (อาคารชุด)

กลุ่มลูกค้าอาคารชุดปัจจุบันของบริษัทฯ ประกอบด้วย 2 กลุ่มคือ

- (1) กลุ่มที่ต้องการพักอาศัยอยู่ในเขตกลางใจเมือง และต้องการความเป็นอยู่แบบทันสมัยซึ่งเน้นความสะดวกสบายในการเดินทางและการพักอาศัย ดังนั้นการเลือกทำเลที่ตั้งจึงเป็นสิ่งสำคัญที่สุด โดยจะมีกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในช่วงระดับกลางถึงบน ซึ่งได้แก่ ผู้บริหารระดับกลางถึงสูงขององค์กรภาครัฐและเอกชน กลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศ กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ เช่น สถาปนิก วิศวกร แพทย์ ตลอดจนเจ้าของกิจการ และนักลงทุน
- (2) กลุ่มคนทำงานที่โยกย้ายถิ่นฐานไปทำงานที่เมืองใหญ่ในต่างจังหวัด โดยต้องการที่อยู่เป็นของตนเองทันสมัย

2.3 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อส่งเสริมการจำหน่ายดังนี้

1) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัท และบริษัทย่อยให้ความสำคัญอย่างมากกับความพึงพอใจและความคุ้มค่าที่ผู้บริโภคจะได้รับ (Value For Money) ดังนั้นเราจึงพยายามที่จะคัดสรรคุณภาพที่ดีที่สุดให้กับลูกค้าในทุกๆด้าน ไม่ว่าจะเป็นวัสดุ สิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ใช้สอย ความปลอดภัย และสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมของตลาดในทำเลนั้นๆ นอกจากนั้น บริษัท และบริษัทย่อยมีนโยบายให้ทีมงานคอยศึกษาและพัฒนาแบบบ้านให้มีรูปแบบและฟังก์ชันที่เหมาะสม (Product Innovation) เพื่อตอบรับกับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง

2) กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัท จะกำหนดราคาขายก่อนการเริ่มโครงการ โดยกำหนดจากข้อมูลที่บริษัท ได้สำรวจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง และต้นทุนการก่อสร้าง โดยปกติบริษัทฯ จะกำหนดราคาตามกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและใกล้เคียงกับคู่แข่งขัน แต่ยังคงรักษาระดับคุณภาพของสินค้าและอัตราการกำไรเป็นสำคัญ โดยเสนอควบคู่ไปกับรายการส่งเสริมการขาย

3) กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัท ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อสนับสนุนการขายผ่านสื่อต่างๆ อาทิเช่น ป้ายโฆษณา บ้ายรายทาง นิตยสาร แผ่นโฆษณา รวมทั้งการใช้ประโยชน์จากฐานลูกค้าเดิมหรือผู้ที่มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่ซึ่งก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประหยัดต้นทุนในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้า โดยกลยุทธ์สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ของบริษัท คือ บริษัทจะให้ความสำคัญกับป้ายโฆษณาและป้ายรายทางเป็นพิเศษ เนื่องจากบริษัท เห็นว่าความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้นๆ มาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้รู้จักคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ทั้งนี้เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาติดต่อเยี่ยมชมสถานที่ได้โดยตรง

4) กลยุทธ์ทางด้านบริการหลังการขาย

บริษัท ได้จัดตั้งทีมงานขึ้นเพื่อบริการกลุ่มลูกค้าให้ได้รับการดูแลและอำนวยความสะดวกสบายภายหลังการขายอย่างเต็มที่ ตลอดจนการพัฒนาระบบบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management (CRM)) อย่างต่อเนื่อง โดยจะคอยติดต่อและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นอยู่เป็นระยะ และจะทำหน้าที่บริหารชุมชนในลักษณะนิติบุคคลบ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดูแลความเป็นอยู่ของสมาชิกให้มีความเป็นอยู่ที่ดี

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) การจัดซื้อที่ดินและสินค้า

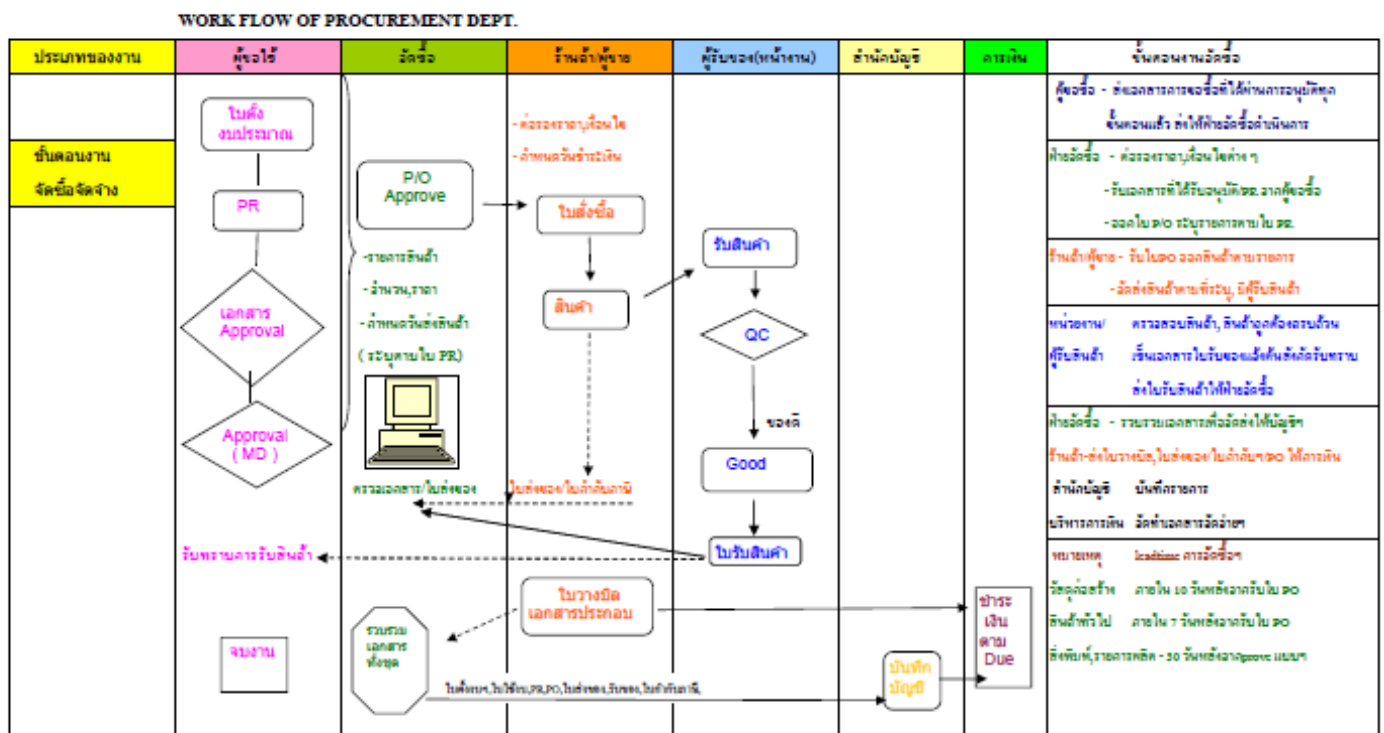
บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายสะสมที่ดินเปล่าล่วงหน้าเป็นเวลานาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ สภาพการณ์ของตลาด การแข่งขัน ความต้องการของลูกค้า และความเหมาะสม

ทางการลงทุน หากมีความเป็นไปได้ในความสำเร็จของโครงการ จึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดินดังกล่าว โดยผ่านทั้งทางเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือนายหน้าค้าที่ดินในราคาที่เหมาะสมผลกับราคาตลาดและราคาประเมิน

นอกจากที่ดินแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังพิจารณาการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่คงค้างหรืออยู่ในระหว่างการพิจารณา ที่สามารถเข้าไปครอบครองและก่อให้เกิดผลตอบแทนในการลงทุนได้อีกทางหนึ่ง

การพัฒนาทุกโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จะได้รับการศึกษาความเป็นไปได้ ทั้งในด้านทำเล ที่ตั้ง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเหมาะสมในด้านการลงทุน ซึ่งต้องสอดคล้องกับภาวะการตลาดของผู้บริโภค โดยเฉพาะพฤติกรรมผู้บริโภคของกลุ่มเป้าหมาย เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าที่เหมาะสมต่อกลุ่มเป้าหมาย โดยการพัฒนาศักยภาพนอกจากบริษัทและบริษัทย่อยจะพัฒนาเองแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ใช้บริการการออกแบบจากบริษัทผู้ออกแบบที่ได้รับการยอมรับ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของสินค้าและกลุ่มเป้าหมาย

บริษัทฯ จัดตั้งหน่วยงานจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างเป็นระบบ และโปร่งใสตรวจสอบได้ ดังนี้



2) วัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างในการดำเนินงานของบริษัท เช่น เหล็กเส้น ปูนซีเมนต์ กระเบื้องปูพื้น กระเบื้องหลังคา ไม้พื้น และอื่นๆ โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้วัสดุที่มีคุณภาพที่ดี คงทน แข็งแรง ตามมาตรฐานอุตสาหกรรม ช่วยในการประหยัดพลังงาน และรักษาสภาพแวดล้อมเพื่อให้ได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพต่อชุมชนต่อไป

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดหาวัสดุก่อสร้างโดย 3 วิธี

- ติดต่อโดยตรงกับบริษัทผู้ผลิต โดยผ่านฝ่ายจัดซื้อของบริษัท
- ติดต่อบริษัทผู้ผลิตโดยผ่านตัวแทนจำหน่าย
- มอบหมายให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ติดต่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างเท่าที่ทางฝ่ายก่อสร้างทำรายการให้ ไม่มีการเก็บเป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากทางบริษัทไม่มีพื้นที่เก็บสินค้าได้เป็นจำนวนมากๆ

3) ผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่ยังคงติดต่อใช้งานกับผู้รับเหมารายเดิมที่มีคุณภาพที่ดี รวมทั้งได้ดำเนินการจัดหาผู้รับเหมารายใหม่ ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่บริษัทฯ กำหนด และเลือกเน้นเฉพาะผู้รับเหมาที่มีผลงานที่ผ่านมาให้อยู่ในขอบข่ายที่ทางบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ และผ่านการพิจารณาจากอนุกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง

4) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด เช่น ทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานสิ่งแวดล้อม ติดตั้งแผงกันฝุ่นละออง ไม่ทำงานและส่งเสียงดังในเวลากลางคืน เป็นต้น เพื่อให้ดำรงไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมของโครงการและชุมชนโดยรอบ ให้มีสภาพทางกายภาพที่สวยงามอยู่เสมอ

5) ปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินงานโครงการ

เนื่องจากในบางครั้ง บริษัทฯ และบริษัทย่อยประสบปัญหาเกี่ยวกับการไม่สามารถส่งมอบโครงการได้ตามระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้มาจากสาเหตุ ดังนี้

- (1) เกิดจากปัจจัยสภาพแวดล้อมที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ดินฟ้าอากาศไม่อำนวย ทำให้การก่อสร้างล่าช้า
- (2) วัสดุก่อสร้างบางประเภทขาดแคลน ซึ่งผู้รับเหมาจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณสมบัติเหมือนกันทดแทน
- (3) ลูกค้ายกเลิกให้ต่อเติมเพิ่มเติมจากแบบบ้านมาตรฐาน

6) บริการหลังการขาย

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้าน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา โดยดำเนินการดังนี้

- จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณามีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มติดังกล่าว

ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้ จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

- จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม ซึ่งข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังนี้
 - ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - วัตถุประสงค์
 - ที่ตั้งสำนักงาน
 - ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้งวาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
 - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
 - ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
 - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
 - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- จัดทำรายงานการประชุม
- ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้งยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้
 - รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
 - สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)
 - หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ

- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง
- เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้วให้ดำเนินการดังนี้
 - แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง และผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว
 - ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่เห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

7) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการจำหน่ายสินค้าโดยใช้วิธีการขายตรงผ่านสำนักงานขายประจำโครงการของแต่ละโครงการ ซึ่งจะมีการแสดงสินค้าตัวอย่างให้ลูกค้าได้เห็นถึงคุณภาพของโครงการ อีกทั้งงานตกแต่งที่สามารถสร้างบรรยากาศที่ดีสำหรับการขาย ประกอบกับการส่งเสริมการขายของโครงการเปิดใหม่ผ่านงานแสดงบ้านและที่อยู่อาศัยต่างๆ นอกจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังมีช่องทางการขายที่เกิดขึ้นจากการแนะนำจากลูกค้าเก่าในโครงการ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยเรียกการขายลักษณะนี้ว่า “Friend-get-Friend”
- นอกจากนั้น หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องการความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในการทำหน้าที่นั้นโดยเฉพาะ

2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ	441.98	633.06	935.84

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1) ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

โดยทั่วไปบริษัทมีแผนงานกำหนดปริมาณหรือจำนวนหน่วยสินค้าในรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับประมาณการยอดขาย แต่ในปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจยังไม่เอื้ออำนวยเท่าที่ควร อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายสินค้าไม่เป็นไปตามประมาณการ ทำให้บริษัทอาจมีจำนวนหน่วยสินค้าที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังคงเหลือสินค้ารอขายจำนวนหนึ่งเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ โดยการบริหารสินค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเน้นการพัฒนาโครงการเป็นรายเฟส ซึ่งสามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้สะดวกและรวดเร็ว ในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะสามารถปรับรูปแบบสินค้าให้เหมาะสมกับความนิยมและวิถีการดำเนินชีวิตของลูกค้าที่เปลี่ยนไปด้วย

2) ความเสี่ยงด้านการแข่งขัน

จากภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันยังคงมีความรุนแรงมากขึ้น กลุ่มรายใหญ่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นผู้นำตลาด ซึ่งมีการนำเสนอสินค้าทุกประเภทอย่างหลากหลายรูปแบบ เพื่อสนองกับความต้องการของลูกค้าทุกระดับ และได้สร้างแบรนด์ความน่าเชื่อถือรองรับสินค้าอย่างชัดเจน จากการแข่งขันอย่างรุนแรงดังกล่าว ทำให้ตลาดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเป็นของผู้ซื้อที่จะมีโอกาสพิจารณาคัดเลือกบริโภคสินค้าอย่างรอบคอบให้คุ้มค่ากับจำนวนเงินที่จ่ายไป ดังนั้น การสร้างสินค้าที่ดีมีคุณภาพจะต้องเน้นความทันสมัย พื้นที่ใช้สอยที่เพียงพอ การเลือกใช้วัสดุที่ดี ทำเลที่ตั้งสะดวกสบาย กลยุทธ์ด้านราคาที่เหมาะสม และกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทให้ชัดเจน เพื่อจะเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่ง

3) ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการ

สาเหตุความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการโดยทั่วไป อันเนื่องมาจากผู้รับจ้างงานมีการก่อสร้างโครงการล่าช้าเกินกว่าเวลาที่กำหนดตามสัญญา เช่น มีสาเหตุจากปัญหาขาดแคลนแรงงาน การขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง มีภัยพิบัติทางธรรมชาติที่คาดไม่ถึงซึ่งมีฝนตกหนักและน้ำท่วมฉับพลันชั่วระยะเวลาหนึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทได้มีการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวในกรณีเกิดการขาดแคลนแรงงาน โดยให้ผู้รับจ้างงานกระจายงานก่อสร้างบางส่วนกับผู้รับจ้างงานช่วง กรณีเกิดการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างโดยเตรียมแผนการทำสัญญาซื้อขายวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า รวมถึงกรณีเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติบริษัท จะคำนวณปรับเผื่อระยะเวลาการก่อสร้างที่เหมาะสมด้วย

4) ความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินเพื่อลงทุนในโครงการใหม่

จากการที่บริษัทมีการขายสินค้าล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนงาน ทำให้บริษัทขาดสภาพคล่องชั่วคราวและเกิดการค้างชำระหนี้กับเจ้าหนี้ และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นระยะๆ ถึงแม้จะมีการแก้ไขปัญหาให้เป็นปกติได้ในระดับหนึ่งแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีผลกระทบต่อสินเชื่อใหม่ของบริษัทสำหรับขึ้นโครงการใหม่กับสถาบันการเงิน ประกอบกับความเข้มงวดมากขึ้นในการพิจารณาให้สินเชื่อกับกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลให้การอนุมัติ

วงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินเสนอให้ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทต้องการจะดำเนินการ โดยเฉพาะการขึ้นโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่ใช้เงินลงทุนจำนวนมากยังเป็นข้อจำกัดของบริษัทในการขยายการลงทุนของโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงได้ปรับแผนการลงทุนในเบื้องต้นโดยจะทำโครงการขนาดเล็ก เพื่อที่รองรับสภาพตลาดปัจจุบันในการใช้วงเงินสินเชื่อไม่สูงมาก และพยายามหาแหล่งเงินทุนจากด้านอื่นๆ แทนการขอสินเชื่อ เช่นการเพิ่มทุน เป็นต้น

5) ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่าง ๆ ก่อนที่จะซื้อที่ดิน จะมีการประมาณการส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้าง ตามราคามาตรฐาน ซึ่งภายหลังมีการว่าจ้างกันจริง ต้นทุนมักจะสูงกว่าประมาณการ เนื่องจากการปรับเพิ่มค่าแรงงาน และการขยับขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมักเปลี่ยนแปลงตามราคาน้ำมันที่มีแนวโน้มสูงขึ้น รวมถึงการก่อสร้างใช้ระยะเวลานาน ซึ่งอาจทำให้กำไรของโครงการลดลงกว่าที่ได้ทำประมาณการไว้ แนวทางในการปรับตัวของบริษัท โดยเฉพาะด้านงานก่อสร้าง ซึ่งจะบริหารแผนการก่อสร้างอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมกับปรับวิธีการก่อสร้างที่ทันสมัยเพื่อให้รวดเร็วขึ้น อีกทั้งจะจัดหาซื้อโครงการที่ดำเนินการค้าง หรือเป็นอาคารก่อสร้างเดิมเพื่อมาปรับปรุงพัฒนาแล้วจึงนำออกขาย คาดว่าจะสามารถลดระยะเวลาการก่อสร้างและต้นทุนได้

3.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

1) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผลขาดทุนสะสม ส่งผลกระทบกับการจ่ายเงินปันผลในอนาคต

ในงวดบัญชีสิ้นสุดปี 2558 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน (162.73) ล้านบาท ซึ่งเป็นการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาในอดีต และมีผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม ณ สิ้นปี 2558 เป็นจำนวน (1,140.18) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการขาดทุนจากการจำหน่ายสินค้าที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้งยังประสบภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง ทำให้ยอดขายของบริษัท และอัตราส่วนกำไรสุทธิลดลงอย่างต่อเนื่อง การที่บริษัทมีผลขาดทุนสะสมจำนวนมากดังกล่าวนั้น ทำให้บริษัทไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้ตามกฎหมาย และผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้

อย่างไรก็ดี ในขณะนี้บริษัทกำลังปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาด และกำลังเร่งดำเนินโครงการใหม่ภายหลังจากได้รับเงินเพิ่มทุน ซึ่งบริษัทคาดว่าจะการดำเนินการตามแผนดังกล่าว จะมีผลทำให้บริษัทสามารถเริ่มมีกำไรสุทธิ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นต่อไปได้

2) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W2

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ได้มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (POLAR-W2) ซึ่งบริษัทสามารถจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W2 ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้จำนวนทั้งสิ้น 4,149,925,036 หน่วย และได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อ/ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2556 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W2 ที่ยัง

ไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 4,149,925,036 หน่วย สัดส่วนหุ้นรองรับการใช้สิทธิคิดเป็นร้อยละ 2.82 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ทั้งนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ทั้งจำนวนแล้ว จะมีผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) คิดเป็นร้อยละ 2.75

ใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W3

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 ได้มีมติอนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (POLAR-W3) ซึ่งบริษัทสามารถจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W3 ให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นเดิมที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้จำนวนทั้งสิ้น 3,128,261,338 หน่วย และได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อ/ขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2558 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิ POLAR-W3 ที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 3,128,261,338 หน่วย สัดส่วนหุ้นรองรับการใช้สิทธิคิดเป็นร้อยละ 36.74 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ทั้งนี้หากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ทั้งจำนวนแล้ว จะมีผลกระทบด้านการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง (Control Dilution) คิดเป็นร้อยละ 26.87

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 33.79 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการสินทรัพย์ถาวร	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าก่อนหักค่าเสื่อม	มูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	9,844,543.65	9,844,543.65
อาคาร	เป็นเจ้าของ	12,269,677.72	11,909,991.22
ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย	เป็นเจ้าของ	5,067,326.21	38,891.69
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องตกแต่ง	เป็นเจ้าของ	11,801,915.95	7,544,628.66
ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	7,468,861.75	4,451,086.57
งานระหว่างก่อสร้างและระหว่างติดตั้ง	เป็นเจ้าของ	-	-
รวมมูลค่าสุทธิ สินทรัพย์ถาวร		46,452,325.28	33,789,141.79

(1) สินทรัพย์คงเหลือในโครงการต่างๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์คงเหลือหรืออสังหาริมทรัพย์รอการขายทั้งสิ้น 382.28 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายละเอียด ดังนี้

ที่ดินและค่าพัฒนา	302,417,107.94	บาท
ค่าก่อสร้าง	279,344,991.85	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	47,750,770.50	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	14,541,675.25	บาท
รวม	644,054,545.55	บาท
หัก : ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้า	(30,050,743.84)	บาท
ส่วนต้นทุนขาย – สะสม	(231,723,831.95)	บาท
คงเหลือ	382,279,969.76	บาท

(2) สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนเป็นค่าซอฟต์แวร์ที่ดัดแปลงสำหรับปี ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 1,578,156.32 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 1,520,398.47 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 2,096,991.07 บาท

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์และเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อสร้างความมั่นคง ซึ่งนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ เพื่อร่วมกันกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจ และควบคุมเรื่องนโยบายทางการเงิน และการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจำนวน 7 บริษัท ดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
1	บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	385.00	บริษัทย่อย
2	บริษัท นันทภพ จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	230.10	บริษัทย่อย

ลำดับ	บริษัท	ประกอบธุรกิจ	สัดส่วน (%)	ทุนที่เรียกชำระ (ล้านบาท)	ความสัมพันธ์
3	บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	บริการบ้านพักตากอากาศ	99.99	3,050.00	บริษัทย่อย
4	Glory ACME Limited Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49.00	100 USD	บริษัทร่วม
5	บริษัท แพลตตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด 272 ซอยวัดจันทร์นอก ถนนพระราม 3 แขวงบางคอแหลม เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร	บริการในรูปของสัญญาเช่า ดำเนินงานยานยนต์	99.99	120.00	บริษัทย่อย
6	บริษัท โพลาริส เอนเนอจี จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจพลังงาน	99.97	1.00	บริษัทย่อย

สำหรับนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในอนาคตบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายในการรักษาสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของส่วนแบ่งรายได้และเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัท

4.3 ราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทไม่มีการประเมินราคาทรัพย์สินในปี 2558

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากข้อพิพาททางกฎหมายและการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายตามปกติธุรกิจ ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของข้อพิพาทและคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และตั้งค่าเผื่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในบัญชีตามจำนวนที่สมเหตุสมผล ณ วันที่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท โพลาริส แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: POLAR
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 26/2 - 26/4 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งแนวราบและแนวสูง
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000684
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 0-2931-2994-6 โทรสาร 0-2931-2997
เว็บไซต์	: www.polariscap.co.th
ทุนจดทะเบียน	: 995,806,605,840 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 255,448,551,600 บาท
จำนวนหุ้นสามัญชำระแล้ว	: 8,514,951,720 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 30.00 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	: 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2) ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- (1) ชื่อบริษัท : บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ :ค้าอสังหาริมทรัพย์ บริการรับเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านบริหารงานพาณิชย์กรรม
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2711-6969
- ทุนจดทะเบียน : 385,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 385,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย
- หมายเหตุ : -
- (2) ชื่อบริษัท : บริษัท นันทภพ จำกัด

- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ค้าส่งহারิมทรัพย์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2711-6969
- ทุนจดทะเบียน : 230,100,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 230,100,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย
- หมายเหตุ : -
- (3) ชื่อบริษัท : บริษัท แทนเจอริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : โรงแรม บ้านพักตากอากาศ และภัตตาคาร พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2917-0380
- ทุนจดทะเบียน : 3,050,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 3,050,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย
- หมายเหตุ : -
- (4) ชื่อบริษัท : Glory ACME Limited
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : Sea Meadow House, Blackburne Highway (P.O. Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands.
- ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ/หรือให้เช่าในประเทศ อังกฤษ
- หมายเลขติดต่อ : -
- ทุนจดทะเบียน : 100 USD
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 100 USD
- สัดส่วนการถือหุ้น : 49.00
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทร่วม
- หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2558

ได้อนุมัติการจัดตั้ง Glory ACME Limited (GA) ที่หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ/หรือให้เช่าในประเทศอังกฤษ ในสัดส่วนร้อยละ 100

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2558 ได้อนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Glory ACME Limited (GA) จำนวน 51 หุ้น หรือ ร้อยละ 51 ให้แก่ Mr. Jonathan Lam ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวอังกฤษที่มีความเชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ

- (5) ชื่อบริษัท : บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 272 ซอยวัดจันทน์นอก ถนนพระราม 3 แขวงบางค้อแหลม เขตบางค้อแหลม กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ : ให้เช่ารถยนต์
หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 0-2689-0303
ทุนจดทะเบียน : 120,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 120,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.99%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย
หมายเหตุ : -
- (6) ชื่อบริษัท : บริษัท โพลาริส เอนเนอจี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการในธุรกิจพลังงานทดแทนในรูปแบบต่างๆ
หมายเลขติดต่อ : -
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น : 99.97%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย
หมายเหตุ : เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2558 มีมติให้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โพลาริส เอนเนอจี จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจพลังงาน และพลังงานทดแทน บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2558

3) บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000 โทรสาร 0-2009-9991
Call Center 0-2009-9999 Website: www.tsd.co.th

ผู้สอบบัญชี : นางสาวชุชาน เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 4306
นายสุชาติ พานิชย์เจริญ ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 4475
นางสาวชีนตา ชมเมิน ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 7570
นางสาวยุพิน ชุ่มใจ ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 8622
นางสาววันดี เอี่ยมวณิชชา ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 8210 และ
นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์ ผู้สอบรับใบอนุญาตเลขที่ 9922
บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
สำนักงานใหญ่ 5023/31 ชั้น 18 (เอ) อาคาร เค.เอส.แอล.ทาวเวอร์
ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ +662-642-6172
โทรสาร +662-642-6253

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-