



## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินการ

#### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

##### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด(มหาชน)(“บริษัทฯ”) ใช้ชื่อย่อว่า POLAR เปลี่ยนชื่อมาจาก บริษัทวธน แคปปิตัล จำกัด(มหาชน) ชื่อย่อว่า WAT

โดยในปี 2550 กลุ่มทุนใหม่ คือกลุ่มบริษัท วธน แคปปิตัล (เดิมชื่อกลุ่มบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์) เข้ามาลงทุนในบริษัท นครหลวงเส้นใยสังเคราะห์ จำกัด(มหาชน) ใช้ชื่อย่อว่า HTX ตามแผนฟื้นฟูและศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบแล้ว

ซึ่งกลุ่มบริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ได้ก่อตั้งมากกว่า 20 ปี ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอยู่อาศัย และประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก โดยมีเป้าหมายในการขยายธุรกิจในระยะยาว ซึ่งต้องอาศัยการระดมทุน จึงเข้าถือหุ้นใหญ่ในบริษัท นครหลวงเส้นใยสังเคราะห์ จำกัด(มหาชน) (HTX) ด้วยการปรับโครงสร้างตามแผนฟื้นฟูจนสำเร็จตามแผนฟื้นฟู และศาลพิพากษายกเลิกการฟื้นฟูกิจการในวันที่ 3 เมษายน 2551 โดยบริษัทฯ ได้ยื่นขอฟื้นเหตุเพิกถอน และตลาดหลักทรัพย์ฯได้อนุมัติ ให้เริ่มกลับมาซื้อขายในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551

ต่อมาบริษัทฯ ได้ทำการเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ลิฟวิ้งแลนด์ แคปปิตัล จำกัด(มหาชน) เป็นบริษัท วธน แคปปิตัล จำกัด(มหาชน) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจฯ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2556 และ เปลี่ยนชื่อย่อ จาก LL เป็น WAT เพื่อซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ หมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดิม เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556

และเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2558 บริษัทฯได้ทำการเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท วธน แคปปิตัล จำกัด(มหาชน) บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด(มหาชน) โดยได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจฯ และแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอเปลี่ยนชื่อย่อ จาก WAT เป็น POLAR เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2558 และยังคงทำการซื้อขายในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดิม



### 1.1.1 วิสัยทัศน์

บริษัทฯ ยังคงยึดหลักปรัชญาในการบริหารงาน ประกอบด้วยพญฺชนะ 7 ตัว คือ “F O R W A R D” ซึ่งมีความหมายว่า

Faith	ศรัทธาและเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่ดีที่สุดเสมอ
Output	ผลงานจะต้องมีความโดดเด่นและล้ำหน้าในทุกด้าน
Reliability	ความไว้วางใจ คือสิ่งสำคัญที่พร้อมมอบให้กับลูกค้าทุกคน
Wisdom	ดำเนินการวางแผนด้วยความชาญฉลาดเพื่อสิ่งใหม่ๆ
Accountability	ความถูกต้อง ตรวจสอบได้ในทุกขั้นตอน
Reinforcement	พร้อมให้ความร่วมมือกับผู้อื่นในทุกมิติ
Devotion	ยินดีเสียสละเพื่อประโยชน์ของลูกค้าเป็นสำคัญ

### VISION (วิสัยทัศน์)

มุ่งมั่น.....สู่ความเป็นเลิศและยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ  
นำเสนอผลิตภัณฑ์ที่ดีที่สุดในทุกด้าน

### MISSION (พันธกิจ)

พัฒนา.....เพื่อสนองตอบความต้องการสูงสุดของลูกค้า ทั้งผลิตภัณฑ์และ  
บุคลากร อย่างมืออาชีพ เพื่อความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน

### GOAL (เป้าหมาย)

สร้างสรรค์.....สิ่งที่ดีให้กับลูกค้า พนักงาน รวมถึงนักลงทุนโดยการปรับปรุง  
ประสิทธิภาพ ลดขั้นตอนให้กระชับ รวดเร็ว กำหนดกลยุทธ์การ  
ทำงานที่มีความชัดเจน สอดคล้องกัน เพื่อบรรลุเป้าหมายร่วมกัน



### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

#### ปี 2560

- 9 พฤษภาคม 2560 บริษัท ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการผ่านศาลล้มละลายกลาง เนื่องจากมีหนี้สินพันตัว และขอถอนคำร้อง เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2560 โดยศาลมีคำสั่งอนุมัติถอนคำร้อง เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2560
- 5 กรกฎาคม 2560 ผู้ถือหุ้น (นายทศชน นานาวาทร และ นายพรชัย ตั้งถาวรศิริกุล) ขอให้บริษัทจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยใช้สิทธิตามมาตรา 100 พรบ.บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535
- 16 กรกฎาคม 2560 ผู้ถือหุ้น (นายอนุวิทย์ ตันติเสวกุล) ขอให้บริษัทจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น โดยใช้สิทธิตามมาตรา 100 พรบ.บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535
- 3 สิงหาคม 2560 นายกำแหง หุ่นหิรัญสัย (โจทก์) ยื่นฟ้องล้มละลายบริษัท (คดีดำ ที่ ล.1533/2560 / คดีแดง ที่ ล.2914/2560) และศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เด็ดขาด

#### ปี 2561

- กุมภาพันธ์ – เมษายน 2561 ก.ล.ต. มีคำสั่งปรับ CEO และ CFO กรณีปกปิดข้อมูล และ ดำเนินการ กล่าวโทษ คณะกรรมการ และ ผู้บริหารบริษัทในขณะนั้น กรณีสร้างหนี้ เทียม แจ้งข้อความอันเป็นเท็จในเอกสารทางบัญชี รวมทั้งแสวงหาผลประโยชน์ ให้กับตนเอง / พวกพ้อง โดยมีขอบด้วยกฎหมาย



ปี 2562

24 มกราคม 2562

กรมพัฒนาธุรกิจฯ รับผิดชอบเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัทฯ ใหม่  
มี 5 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายทศชน นานาวราทร
2. นางอรษา ธีระกุล
3. นายอนุวิทย์ ตันติเสวกุล
4. นายธีรช ธีระกุล
5. นายการชุต ตันติเสวกุล

แต่มีกลุ่มบุคคลยื่นฟ้องศาลเพื่อเพิกถอนมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เรื่อง  
การแต่งตั้งกรรมการดังกล่าว อยู่ระหว่างพิจารณาคดีในชั้นศาล ทำให้ยังไม่  
มีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการในการบริหารจัดการบริษัทฯ

6 สิงหาคม 2562

ศาลล้มละลายกลาง มีคำสั่งยกเลิกพิทักษ์ทรัพย์ฯ และล้มละลายของ  
บริษัทฯ

3 กันยายน 2562

ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศให้บริษัทฯ พ้นจากเหตุอันอาจถูกเพิกถอนจาก  
การเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

7 พฤศจิกายน 2562

กรมพัฒนาธุรกิจฯ รับผิดชอบเปลี่ยนแปลงกรรมการในบริษัทฯ ย่อย  
ทั้ง 5 แห่ง

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2560 – 2562

สามารถจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ ดังนี้

สายผลิตภัณฑ์ / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือ หุ้นของ บริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			ปี 2562	%	ปี 2561	%	ปี 2560	%
กลุ่มธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน)		-	-	-	-	189.00	77
	บริษัท ท็อปไลน์ ลิฟวิ่ง จำกัด	99.99%	1.91	98	24.32	98	31.42	13
	บริษัท นันทภพ จำกัด *	99.99%	-	-	-	-	-	-
	บริษัท แทนเจอร์อิน พรีอเพอร์ตี จำกัด *	99.99%	-	-	-	-	-	-
กลุ่มธุรกิจให้เช่า รถยนต์	บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด	99.99%	-	-	-	-	-	-
กลุ่มธุรกิจพลังงาน	บริษัท โพลาริส เอนเนอร์จี้ จำกัด *	99.97%	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น			0.03	2	0.41	2	25.69	10
รวม			1.94	100	24.73	100	246.11	100

\*ไม่ได้ดำเนินงานตั้งแต่ปี 2559

ในระหว่างปี 2560 บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ขายรถยนต์ที่มีไว้เพื่อให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและภายหลังการขายรถยนต์ให้กับผู้ซื้อทั้งสามราย บริษัทย่อยได้หยุดดำเนินธุรกิจให้เช่าและบริการรถยนต์จนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ภายใต้การเปิดเผยข้อมูลส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้แยกส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและบริการรถยนต์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานไว้ต่างหากจากส่วนงานธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัท รายละเอียดของผลการดำเนินงานที่ยกเลิก สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในส่วนของคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ข้อ 1 โครงสร้างรายได้



## 1.3 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

1.3.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 5,004.29 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการสินทรัพย์ถาวร	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าก่อนหักค่าเสื่อม	มูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า
ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	690,000.00	-
ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย	เป็นเจ้าของ	5,027,474.21	1.00
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องตกแต่ง	เป็นเจ้าของ	1,056,821.43	5,003.29
ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	-	-
รวม		6,774,295.64	5,004.29

1.3.2 ที่ดินรอการพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นที่ดินเปล่าตั้งอยู่ในจังหวัดพังงา มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินดังกล่าวกำหนดจากวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของที่ดินเปล่าอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่า ณ 31 ธ.ค. 62	
1.	ที่ดิน อ.ตะกั่วป่า จ.พังงา	เป็นเจ้าของ	943.51	ล้านบาท
2.	ที่ดิน อ.ตะกั่วป่า จ.พังงา	เป็นเจ้าของ	2,222.46	ล้านบาท
3.	ที่ดิน อ.ลาดกระบัง กทม.	เป็นเจ้าของ	1.04	ล้านบาท
4.	ที่ดิน อ.เมืองระยอง จ.ระยอง	เป็นเจ้าของ	3.45	ล้านบาท
	รวม		3,170.46	ล้านบาท

## 1.3.3 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

- ไม่มี -



#### 1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

1.4.1 บริษัทฯ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เกินกว่าร้อยละ 10 โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

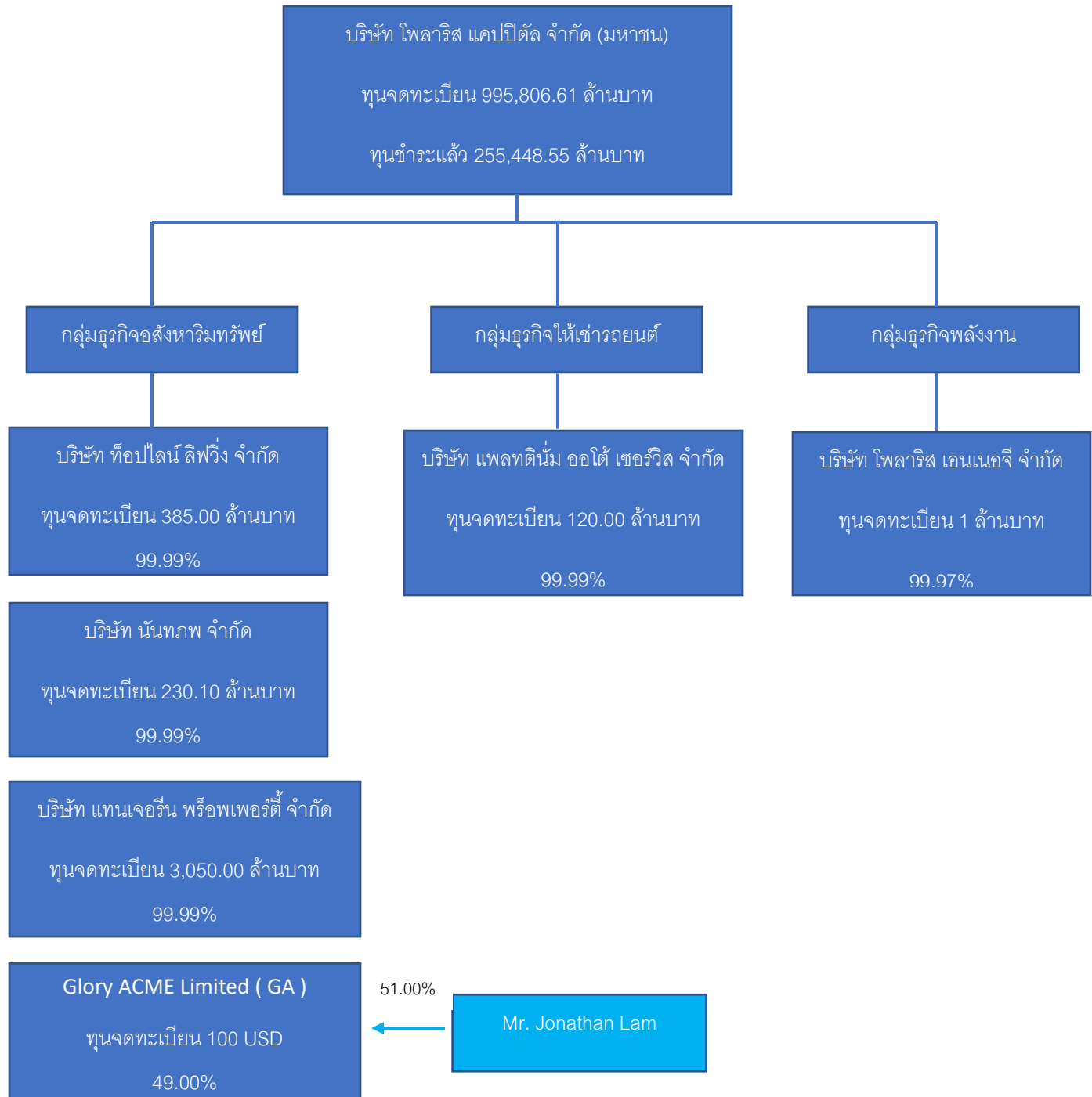
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	นายทิศชวน นานาวราทร	840,000,000	9.87
2.	นายธนภัทร ตันติเสเวกุล	680,307,200	7.99
3.	นางอุษณี กมลสันติสุข	420,000,000	4.93
4.	นายณัฐสันต์ นานาวราทร	420,000,000	4.93
5.	นางสาวรัชมนต์ นานาวราทร	420,000,000	4.93
6.	นายสมเกียรติ เกื้อกุลพิทักษ์	230,000,000	2.7
7.	นายประสิทธิ์ ชินประเสริฐ	223,567,865	2.63
8.	บริษัท อีเอสที โฮลดิ้งส์ จำกัด	216,000,000	2.54
9.	นางสาวธนิสรา ลีมสวาท	199,874,300	2.35
10.	นางสาวอุดมลักษณ์ พูลวรลักษณ์	172,000,000	2.02

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ และการประกอบธุรกิจเป็นไปตามแผนผังประกอบ ดังนี้



## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โพลาริส แคปิตัล จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562







รายชื่อบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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 นันทภพ จำกัด 26/2 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	99.99	230.10	บริษัทย่อย
บริษัท แทนเจอร์น 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 แพลตตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด 272 ซอยวัดจันทน์นอก 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



1.4.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อย หรือบริษัทรวมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัทดังกล่าว

- ไม่มี -

1.4.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

1.4.4 ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก (รายละเอียดตาม 1.4.1) ไม่มีรายได้มีอำนาจกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีข้อตกลงพิเศษอื่นใด

1.5 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 995,806.6 ล้านบาท เรียกชำระแล้ว 255,448.5 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 8,514,951,720 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 30 บาท ไม่มีหุ้นบุริมสิทธิ หรือ หุ้นประเภทอื่น

1.6 การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี -

1.7 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กำหนดให้จ่ายเงินปันผลเฉพาะจากเงินกำไร ภายหลังหักสำรองตามกฎหมายและ / หรือ สำรองอื่นๆตามที่บริษัทจะกำหนด และบริษัทต้องไม่มียอดขาดทุนสะสม

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

### 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ยังไม่มีข้อมูล / แผนงาน เนื่องจากบริษัท อยู่ระหว่างถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด

### 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

#### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัท อยู่ระหว่างจัดทำแผนธุรกิจ เพื่อให้เกิดความมั่นคงยั่งยืน ซึ่งปัจจัยเสี่ยงคือ ด้านเงินทุน รวมถึงผลกระทบทางเศรษฐกิจ

#### 2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลัก

บริษัท อยู่ระหว่างการดำเนินการ ตามข้อ 2.2.1 ซึ่งหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ย่อมส่งผลต่อรายได้และผลประกอบการ ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับผลตอบแทน หรืออาจส่งผลในทางลบต่อเงินลงทุนได้

#### 2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

บริษัท มีการลงทุนใน บริษัท กลอรี่ แอคเม จำกัด (บริษัทร่วม) จัดตั้งขึ้นในประเทศ หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ประเทศอังกฤษ สัดส่วนเงินลงทุนคิดเป็นร้อยละ 49

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจความยั่งยืน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการความยั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความยั่งยืน ภายใต้หลักบรรษัทภิบาล มุ่งเน้นการมีจริยธรรม ความโปร่งใส รวมไปถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาสินค้าและบริการที่คุณภาพ เพื่อสนองตอบความต้องการของลูกค้า อย่างรวดเร็วและทันต่อการเปลี่ยนแปลง

#### 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)

##### 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายจัดการบริหารห่วงโซ่อุปทาน แบบบูรณาการเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงปัญหาสังคมสิ่งแวดล้อมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนการตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนในทุกกระบวนการตลอดห่วงโซ่อุปทาน ตั้งแต่การวางแผน กำหนดกลยุทธ์ การคัดเลือก การพัฒนา จนถึง การบริการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ และเป็นการสร้างรากฐานที่มั่นคง ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยพัฒนาศักยภาพของคู่ธุรกิจและลูกค้าให้เติบโตควบคู่กันไปอย่างยั่งยืน

##### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้จัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก เพื่อประเมินระดับความสำคัญและผลกระทบต่อบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม และกำหนดเป็นแนวทางปฏิบัติในการตอบสนองความคาดหวัง และสร้างการมีส่วนร่วมเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจและวางแผนเพื่อดำเนินธุรกิจ ดังนี้



ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง</li> <li>- ผลตอบแทนจากการลงทุน</li> <li>- บริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาล / บรรษัทภิบาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานประจำปี</li> <li>- การประชุมผู้ถือหุ้น</li> <li>- การพบนักวิเคราะห์และนักลงทุน</li> <li>- Road Show</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม</li> <li>- เปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วน โปร่งใส</li> <li>- ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม</li> <li>- ยึดหลักธรรมาภิบาล</li> </ul>
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม</li> <li>- บริหารจัดการข้อเรียกร้องอย่างรวดเร็วและมีคุณภาพ</li> <li>- บริการหลังการขายที่ใส่ใจ</li> <li>- เคารพสิทธิของผู้บริโภค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CRM แบบสำรวจความคิดเห็น / ความพึงพอใจ</li> <li>* อยู่ระหว่างวางแผนดำเนินการ*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้ความสำคัญและความรับผิดชอบต่อการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐาน ด้วยการพัฒนาคุณภาพและปรับปรุงบริการด้วยความรวดเร็ว</li> <li>- รักษาความลับของลูกค้า</li> </ul>
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน</li> <li>- สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เหมาะสม</li> <li>- การพัฒนาทักษะการเรียนรู้</li> <li>- ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ</li> <li>- ความปลอดภัยและสุขภาวะอนามัย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบสำรวจความคิดเห็นพนักงาน</li> <li>- Employee Engagement</li> <li>- กิจกรรมสร้างการมีส่วนร่วม</li> <li>*ในปี 62 บริษัทไม่มีพนักงาน*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดูแลและปฏิบัติอย่างเท่าเทียม</li> <li>- สนับสนุนศักยภาพการทำงาน อัตราค่าตอบแทน และสวัสดิการ การแต่งตั้งและโยกย้ายอย่างเป็นธรรม</li> <li>- กำกับการดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน</li> </ul>
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม และปฏิบัติอย่างเท่าเทียม</li> <li>- ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม ยุติธรรม</li> <li>- ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา</li> <li>- สร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ</li> <li>- สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>- การเคารพในสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเปิดรับข้อเรียกร้อง</li> <li>- การประเมินความพึงพอใจ</li> <li>- Supplier Engagement และกิจกรรมเสริมความสัมพันธ์</li> <li>- การอบรมและแบ่งปันความรู้</li> <li>- Supplier's code of conduct</li> <li>*ยังไม่ได้ดำเนินการ*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้างและบริการอย่างสุจริต</li> <li>- ปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักการค้ากับการดูแลกิจการที่ดี</li> <li>- กำหนดแผนธุรกิจร่วมกัน</li> <li>- แบ่งปันองค์ความรู้</li> </ul>
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>- การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง เสียง ฝุ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์</li> <li>- แบบสำรวจความคิดเห็น</li> <li>*ยังไม่ได้ดำเนินการ*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สนับสนุนกิจกรรมพัฒนาคุณภาพชีวิตที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม</li> <li>- สำนึกความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบของชุมชน</li> </ul>
คู่แข่ง	- การแข่งขันที่เป็นธรรม		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี</li> <li>- ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม</li> </ul>
เจ้าหน้าที่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ชำระหนี้คืนตรงตามกำหนดเวลา</li> <li>- ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆอย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาและเงื่อนไขการชำระหนี้</li> <li>- *อยู่ระหว่างวางแผนดำเนินการ*</li> </ul>	- ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การปฏิบัติตามกฎหมาย</li> <li>- การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้</li> <li>- การรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานประจำปี</li> <li>- รายงานมาตรการผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> </ul>	- การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ อยู่ระหว่างวางแผนงานดำเนินการ โดยตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมให้ได้มาตรฐานการ ดำเนินงานตามกฎหมาย และตระหนักถึงความสำคัญของการร่วม ลด/แก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและสังคม โดยกำหนดแนวทางการบริหารจัดการให้สอดคล้องตามนโยบายของราชการ เช่น

- การรับมือการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ
- มลพิษทางเสียงและอากาศ
- การอนุรักษ์ การใช้ประโยชน์ และการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- การบริหารจัดการของเสีย



### 3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ยังไม่มี ข้อมูล / ผลการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิทักษ์  
ทรัพย์สินได้ดขาด

### 3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

#### 3.4.1 นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักจริยธรรมทางธุรกิจ และการกำกับกิจการที่ดีควบคู่ไปกับ ความ  
รับผิดชอบต่อสังคม เคารพและส่งเสริมสิทธิมนุษยชนตามหลักสากล เปิดโอกาสในการเรียนรู้  
สร้างคุณค่าและพัฒนา

#### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทฯ ยังไม่มี ข้อมูล / ผลการดำเนินงาน เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิทักษ์  
ทรัพย์สินได้ดขาด

## 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis : MD&A)

รายละเอียดอยู่ในส่วนที่ 3 เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน



## 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 5.1 ข้อมูลทั่วไป

#### 1) ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท โพลาริส แคปปิตัล จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: POLAR
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 26/2 - 26/4 ซอยลาดพร้าว 83 (จิตต์อารีย์) แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งแนวราบและแนวสูง
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536000684
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-93129946 โทรสาร 02-9312997
เว็บไซต์	: <a href="http://www.polariscap.co.th">www.polariscap.co.th</a>
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) แขวงคลอง เจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริการรับเป็นที่ปรึกษาและ ให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านบริหารงานพาณิชย์-กรรม
หมายเลขติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-7116969
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) แขวงคลอง  
เจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

ประเภทธุรกิจ :ค้าอสังหาริมทรัพย์

หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-7116969

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) แขวงคลอง  
เจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

ประเภทธุรกิจ : โรงแรม บ้านพักต่างอากาศ และภัตตาคาร  
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-9170380

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/หรือให้เช่าในประเทศอังกฤษ
หมายเลขติดต่อ	: -
ทุนจดทะเบียน	: 100 USD
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	: 100 USD
สัดส่วนการถือหุ้น	: 49.00%
สถานะที่เกี่ยวข้องกัน	: บริษัทร่วม
หมายเหตุ	: เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 7/2558 ได้อนุมัติการจัดตั้ง Glory ACME Limited (GA) ที่หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งดำเนินธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือให้เช่าในประเทศ อังกฤษ ในสัดส่วนร้อยละ 100 ต่อมา เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2558 ได้ อนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ Glory ACME Limited (GA) จำนวน 51 หุ้น หรือร้อยละ 51 ให้แก่ Mr. Jonathan Lam ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวอังกฤษที่มีความเชี่ยวชาญด้าน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ



- (5) ชื่อบริษัท : บริษัท แพลทตินัม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 272 ซอยวัดจันทร์นอก ถนนพระราม 3 แขวงบางคอแหลม  
เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร 10120
- ประเภทธุรกิจ : ให้เช่ารถยนต์
- หมายเลขติดต่อ : โทรศัพท์ 02-6890303
- 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) แขวงคลองเจ้า  
คุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
- ประเภทธุรกิจ : ประกอบกิจการในธุรกิจพลังงานทดแทนในรูปแบบต่าง ๆ
- ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท
- ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 1,000,000 บาท
- สัดส่วนการถือหุ้น : 99.97%
- สถานะที่เกี่ยวข้องกัน : บริษัทย่อย
- หมายเหตุ : ไม่ได้ดำเนินธุรกิจ



3) บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์(ประเทศไทย)จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง

เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-0099000 โทรสาร 02-0099991

Call Center 0-2009-9999

Website: [www.tsd.co.th](http://www.tsd.co.th)

ผู้สอบบัญชี

: นางสาวยุพิน ชุ่มใจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8622

บริษัท เอ แอนด์ เอ โปรเฟสชั่นแนล จำกัด

## 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัทฯ ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ตั้งแต่ปี 2560 – 2562 ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ ซึ่งข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นในภายหลัง (ระหว่างปี 2565) และมีข้อจำกัดในการจัดทำ

บริษัทฯ ลงทุนใน บริษัท กลอรี่ แอคเม่ จำกัด (บริษัทร่วม) จัดตั้งขึ้นในประเทศหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษ โดยเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2558 บริษัทร่วมได้เข้าทำสัญญาเช่าโครงการ “The Sherwood London” กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ประเทศอังกฤษ) และมีกำหนดการรับมอบโครงการจากผู้ให้เช่าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 แต่ผู้บริหารไม่สามารถติดต่อกับผู้บริหารหรือผู้สอบบัญชีคนปัจจุบันของบริษัทร่วมได้ อยู่ระหว่างรอหลักฐานจากบริษัทแห่งหนึ่งที่ผู้บริหารว่าจ้างให้ดำเนินการติดต่อกับบริษัทร่วม บริษัทไม่ได้นำงบการเงินของบริษัท กลอรี่ แอคเม่ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มารวมในการจัดทำงบการเงินตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท

ในระหว่างปี 2560 บริษัท แพลทตินั่ม ออโต้ เซอร์วิส จำกัด ได้ขายรถยนต์ที่มีไว้เพื่อให้เช่าภายใต้สัญญาเช่า ให้แก่ผู้ซื้อสามโดยมีเงื่อนไขในการซื้อขาย ดังนี้

- 1) ผู้ซื้อทั้งสามรายต้องรับโอนภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าซื้อของรถยนต์ที่ขาย ณ วันที่ซื้อขายไปเป็นภาระของผู้ซื้อ และ
- 2) บริษัทย่อยต้องโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ที่ขายทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อ (สัญญาให้เช่าและบริการแก่ลูกค้าที่มีอยู่เดิมก่อนวันที่ซื้อขาย) และภายหลังการขายรถยนต์ให้กับผู้ซื้อทั้งสามราย บริษัทย่อยได้หยุดดำเนินธุรกิจให้เช่าและบริการรถยนต์จนถึงปัจจุบัน