

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2559 - 2561 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นของบริษัทฯ	ปี 2561 รายได้	%	ปี 2560 รายได้	%	ปี 2559 รายได้	%
รายได้ค่าบริการจากธุรกิจบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรม	GENCO	-	266,721	54.2	269,180	75.5	283,136	72.7
รายได้จากการขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	GENCO	-	19,024	3.9	41,798	11.7	72,118	18.5
	AP	99.99	17,008	3.4	31,434	8.8	23,255	6.0
รายได้อื่นๆ	GENCO	-	147,487	29.9	5,150	1.4	9,265	2.4
	AP	99.99	37,466	7.6	5,222	1.5	1,555	0.4
	IWMA	99.99	5,140	1.0	3,788	1.1	55	-
รวม			492,846	100.0	356,572	100.0	389,384	100.0

หมายเหตุ GENCO หมายถึง บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)

AP หมายถึง บริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด

IWMA หมายถึง บริษัท อินดัสเทรียล เวสต์แมนเนจเม้นท์ (เอเชีย) จำกัด

2.1 ธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ เป็นการให้บริการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรมทั้งที่เป็นอันตรายและไม่เป็นอันตราย ซึ่งรวมถึงการให้บริการจัดเก็บ รวบรวม และขนส่งกากของเสียเพื่อนำไปบำบัดหรือกำจัด บริษัทฯ มีศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรม ได้แก่ ศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ / ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี (“ศูนย์แสมดำ”) และศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“ศูนย์มาบตาพุด”)

2.1.1 ลักษณะการให้บริการ

(1) ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ (Laboratory Analysis)

บริษัทฯ ได้ให้บริการตรวจวิเคราะห์คุณสมบัติของเสียโดยเก็บจากตัวอย่างของเสียจากโรงงานลูกค้า มาทำการตรวจวิเคราะห์ในห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ เพื่อหาคุณสมบัติและวิธีการบำบัดและกำจัดมลพิษที่มีอยู่ทั้งที่เป็นอันตรายหรือไม่เป็นอันตรายโดยวิเคราะห์ทั้งกายภาพและเคมี รวมทั้งควบคุมการปฏิบัติงานของหน่วยปฏิบัติการของศูนย์บำบัดและกำจัดกากของบริษัทฯ เพื่อจัดการบำบัดและกำจัดอย่างถูกต้องไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัยของชุมชน ทั้งนี้ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ของบริษัทฯ ได้ขึ้นทะเบียนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมอย่างถูกต้อง และได้มาตรฐาน

(2) ระบบบำบัดน้ำเสีย (Wastewater Treatment System) เป็นการบำบัดน้ำเสียหรือกากตะกอนที่เป็นของเหลวที่เกิดจากโรงงานชุบโลหะ โรงงานฟอกย้อม และโรงงานอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยนำเข้าน้ำเสียผ่านกระบวนการบำบัดด้วยวิธีเคมี-ฟิสิกส์และชีวภาพ จนกว่าจะได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่กรมโรงงานอุตสาหกรรมกำหนดไว้ ส่วนกากตะกอนที่เกิดจากการบำบัดจะถูกนำไปปรับเสถียรและฝังกลบ

(3) **ระบบปรับเสถียร (Stabilization System)** เป็นการทำลายฤทธิ์กากของเสียที่เป็นพิษ แล้วเปลี่ยนให้สารที่ผ่านการทำลายพิษแล้วกลายเป็นของแข็ง วัตถุประสงค์คือทำให้เกิดการยึดเกาะทางเคมีของสารพิษที่เป็นองค์ประกอบอยู่ในกากของเสีย เพื่อยับยั้งการแพร่กระจายไปสู่สิ่งแวดล้อม และยังเป็น การเปลี่ยนแปลงคุณสมบัติทางฟิสิกส์ของเสียเพื่อทำให้ง่ายต่อการจัดเก็บและฝังกลบ โดยของเสียที่ผ่านกระบวนการปรับเสถียรแล้วจะถูกนำไปฝังกลบต่อไป

(4) **ระบบฝังกลบอย่างปลอดภัย (Secured Landfill System)** ใช้สำหรับฝังกลบของเสียจากอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นอันตรายและของเสียอันตรายที่ผ่านกระบวนการปรับเสถียรและทำให้เป็นของแข็ง ในการก่อสร้างหลุมฝังกลบบริษัทได้นำเทคโนโลยีที่ใช้สำหรับการฝังกลบกากของเสียอันตราย โดยออกแบบให้เป็นหลุมฝังกลบอย่างปลอดภัยซึ่งสามารถป้องกันมิให้น้ำและกากของเสียที่อยู่ในหลุมสามารถซึมออกไปสู่ภายนอกได้ หลุมฝังกลบอย่างปลอดภัยนี้จะแตกต่างกับหลุมฝังกลบขยะมูลฝอยทั่วไป พื้นของหลุมฝังกลบอย่างปลอดภัยจะถูกบดอัดด้วยดินเหนียวจนกระทั่งมีอัตราการซึมผ่านของน้ำเท่ากับ 1×10^{-7} ซม./วินาที และปูด้วยวัสดุกันซึมประเภทต่างๆ ถึงแปดชั้น ก่อนที่จะนำกากของเสียไปฝังกลบ และเมื่อหลุมฝังกลบเต็มพื้นที่แล้วจะทำการปิดหลุมด้วยดินอัดแน่น ตามด้วยปูแผ่นยางหรือแผ่นพลาสติกสังเคราะห์ทับด้วยดินอีกชั้น จากนั้นจะปลูกพืชต้นไม้คลุมหลุมเพื่อลดการชะล้างพังทลายของหน้าดิน นอกจากนี้ด้านบนของหลุมฝังกลบจะต้องมีที่ระบายอากาศเพื่อระบายก๊าซที่เกิดขึ้นภายในออกสู่ภายนอก ด้านข้างของหลุมฝังกลบจะมีข้อสังเกตการณ์การรั่วไหลออกสู่ภายนอกสองด้าน โดยต้องทำการเก็บตัวอย่างน้ำในข้อสังเกตการณ์ทั้งสองบ่อมาตรวจสอบปริมาณสารปนเปื้อนอย่างสม่ำเสมอ โดยหลุมฝังกลบของบริษัท ตั้งอยู่ที่ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี บนพื้นที่ประมาณ 500 ไร่

(5) **ระบบเชื้อเพลิงผสม (Fuel Blending System)** เป็นการนำประโยชน์จากของเสียที่มีค่าความร้อนมาใช้ โดยนำไปผ่านระบบผสมกากเชื้อเพลิงเพื่อได้เชื้อเพลิงทดแทนที่สามารถนำไปใช้เป็นพลังงานทดแทนให้แก่กระบวนการผลิตที่ต้องใช้เชื้อเพลิงในการให้ความร้อนสูงโดยไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม

(6) **ระบบผลิตเชื้อเพลิงผสมจากกากอุตสาหกรรมไม่อันตราย (Solid Recovered Fuel System)** เป็นการนำประโยชน์จากของเสียอุตสาหกรรมไม่อันตรายมาใช้ โดยการคัดแยกและแปรรูป เพื่อให้ได้เชื้อเพลิงขยะอุตสาหกรรมที่มีคุณสมบัติค่าความร้อนที่เหมาะสม สามารถนำไปใช้เป็นเชื้อเพลิงทดแทนให้แก่โรงไฟฟ้าขยะและโรงปูนซีเมนต์

(7) **ระบบการขนส่ง (Transportation)** เป็นการให้บริการจัดเก็บและขนส่งกากของเสีย บริษัทฯ ใช้ยานพาหนะที่ได้รับการออกแบบสำหรับบรรทุกกากของเสียประเภทต่างๆ โดยเฉพาะ ยานพาหนะทุกคันจะมีผ้าใบปิดคลุมมิดชิดตามมาตรฐานการขนส่ง นอกจากนี้พนักงานขับรถทุกคนได้ผ่านการฝึกอบรมด้านความปลอดภัย และได้รับใบอนุญาตประเภท 4 จากกรมการขนส่งทางบก มีระบบการควบคุมการขนส่งด้วยใบกำกับการขนส่ง (Manifest) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีการใช้ระบบ GPS (Global Position System) รวมทั้งการใช้เครื่องบันทึกข้อมูลพฤติกรรมการใช้รถ (Black Box) ในการบันทึกข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการเดินทาง เช่น ความเร็ว ระยะทาง ระยะเวลาที่ใช้เดินทางของคนขับรถ เพื่อควบคุมให้การขนส่งเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีความปลอดภัยสูงสุดตั้งแต่ต้นทางไปจนถึงปลายทาง

ปัจจุบันบริษัทฯ มีศูนย์กำจัดกากอุตสาหกรรม 2 แห่ง คือศูนย์แสมดำ ตั้งอยู่ที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ ได้เช่าและได้รับสิทธิในการดำเนินงานจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ตามสัญญาเช่าและให้ใช้สิทธิศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการ

อนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี ตั้งแต่เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2539 โดยปัจจุบันได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าให้ขยายระยะเวลาออกไปอีก 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 101 โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม ลำดับที่ 105 การคัดแยกหรือฝักรวมวัสดุที่ไม่ใช่แล้ว และ ลำดับที่ 106 การนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรม การดำเนินงานของศูนย์ผสมดำนจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกรมโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีคณะที่ปรึกษาตรวจสอบผลการดำเนินงาน ซึ่งในปัจจุบันคือศูนย์วิศวกรรมพลังงานและสิ่งแวดล้อม (บางเขน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทำหน้าที่ควบคุมคุณภาพ และการจัดการของเสียอุตสาหกรรม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะที่ปรึกษาตรวจสอบผลการดำเนินงานจะจัดทำรายงานผลการตรวจสอบส่งให้แก่บริษัทฯ และกรมโรงงานอุตสาหกรรมเป็นประจำทุกเดือน

ศูนย์มาบตาพุดตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง บนที่ดินแปลง R26 และ R27 มีเนื้อที่ประมาณ 62.5 ไร่ ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 101 โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม และ ส่วนขยายบนที่ดินแปลง S8-S10 มีเนื้อที่ประมาณ 29 ไร่ 1 งาน 82 ตารางวา ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 105 ฝักรวมกากของเสียอุตสาหกรรม

2.1.2 ลักษณะตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

สำหรับธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม ได้ถูกกำหนดตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 กำหนดให้โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมหรือวัสดุที่ไม่ใช่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนขออนุญาตจัดตั้งโรงงานเพื่อนำเสนอขอความเห็นชอบต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยประเภทโรงงานที่สามารถให้บริการกำจัดของเสียทั้งที่เป็นอันตรายและไม่เป็นอันตรายปัจจุบันมี 3 ประเภท ได้แก่ โรงงานลำดับที่ 101 โรงงานปรับปรุงสภาพของเสียรวม โรงงานลำดับที่ 105 โรงงานคัดแยกและ/หรือฝักรวมของเสีย และโรงงานลำดับที่ 106 โรงงานนำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่ (Recycle) และทำให้ผู้ประกอบการบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรมที่ได้รับใบอนุญาตอย่างถูกต้อง สามารถแยกออกเป็นกลุ่มหลักๆ ได้ดังนี้

กลุ่มกำจัดกากโดยการฝักรวม โดยนำกากของเสียไปปรับเสถียร ทำให้เป็นของแข็งและนำไปฝักรวมตามวิธีที่ถูกต้องตามหลักวิชาการที่ได้กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กลุ่มกำจัดกากโดยการเผาในเตาอุณหภูมิสูง บริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มโรงงานปูนซีเมนต์ อย่างไรก็ตามปัจจุบันโรงงานปูนซีเมนต์ถูกกำหนดให้สามารถรับกากไปเผาเพื่อใช้เป็นวัตถุดิบทดแทน หรือเชื้อเพลิงทดแทนเท่านั้น ทำให้การแข่งขันในกลุ่มดังกล่าวลดน้อยลง

กลุ่มที่นำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่ ปัจจุบันมีผู้ประกอบการที่ได้รับใบอนุญาตเพื่อนำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่เป็นจำนวนมาก

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันในตลาดการกำจัดกากอุตสาหกรรมได้ บริษัทฯ จึงมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงนโยบายในหลายๆ ด้าน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และให้สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยนโยบายด้านการตลาดที่สำคัญๆ มีรายละเอียดดังนี้

(1) นโยบายทางการตลาด

1) การพัฒนาตลาด

บริษัทยังคงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยเน้นด้านการเสาะแสวงหาเทคโนโลยีใหม่เพื่อนำมาใช้กับธุรกิจ การให้ความสำคัญต่อหน่วยงานเน้นวิจัยและพัฒนา (R&D)

2) การมุ่งเน้นตลาด

บริษัทยังคงไว้ซึ่งหลักวิธีการที่ถูกต้องของการให้บริการที่ได้มาตรฐาน ยังคงรักษาคุณภาพและภาพลักษณ์ที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้า และธำรงรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกัน บริษัทยังต้องสร้างฐานลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยมาตรฐานและคุณภาพของการให้บริการที่บริษัทได้รับการยอมรับจากภาครัฐและเอกชนในวงการ จะเป็นสิ่งกระตุ้นให้เกิดลูกค้ารายใหม่ ที่ต้องการปฏิบัติตามกฎระเบียบและรักษาสีสิ่งแวดล้อม

3) รักษามาตรฐาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการรักษามาตรฐานการบำบัดและกำจัดอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการอย่างเคร่งครัด ภายใต้ระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001, ISO 14001 และ มอก.& OHSAS 18001 ที่จะใช้สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า

(2) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มปี 2562

จากการที่ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ปริมาณกากอุตสาหกรรมมีปริมาณเพิ่มขึ้น แต่กากของเสียเหล่านั้นกลับไม่ได้ถูกนำไปกำจัดอย่างถูกต้อง มีการลักลอบทิ้งกากอุตสาหกรรมออกสู่ที่สาธารณะ สาเหตุจากผู้ประกอบการที่ขาดความรับผิดชอบ หรือต้องการลดต้นทุนค่าใช้จ่าย โดยไม่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่จะตามมา กระทรวงอุตสาหกรรมจึงได้มีการจัดทำแผนการจัดการกากอุตสาหกรรม ระยะ 5 ปี พ.ศ. 2558-2562 โดยมี 4 ยุทธศาสตร์หลักในเรื่องของการบังคับใช้กฎหมาย การสร้างความร่วมมือ การสร้างเครือข่าย และการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย เน้นการกำกับดูแลกากอุตสาหกรรมตั้งแต่ต้นทางจนถึงปลายทางอย่างครบวงจรครอบคลุมผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักทุกฝ่าย ตั้งแต่ผู้ก่อกำเนิดของเสีย ผู้ขนส่ง และผู้บำบัด/กำจัด/รีไซเคิลของเสีย

นอกจากนี้ในปี 2561 กรมโรงงานอุตสาหกรรมยังได้นำกฎหมายการขออนุญาตนำสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วออกนอกบริเวณโรงงานแบบอัตโนมัติผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (AUTO E-License) มาประกาศใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการตรวจสอบ และยกระดับมาตรฐานการกำจัดกากอุตสาหกรรม โดยตั้งเป้าปีงบประมาณ 2561 จะสามารถนำกากอุตสาหกรรมเข้าระบบได้มากขึ้น

สำหรับสถิติปริมาณกากของเสียจากอุตสาหกรรมที่แจ้งขออนุญาตนำไปกำจัดในระบบอย่างถูกต้องในปี 2561 พบว่ามีปริมาณกากของเสียอันตราย 3.30 ล้านตัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 8.2 แต่ในขณะที่ปริมาณกากของเสียไม่อันตรายมีจำนวน 33.50 ล้านตัน ลดลงจากปีก่อนถึงร้อยละ 27.8 (ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 1) ซึ่งในเรื่องดังกล่าวผู้เชี่ยวชาญด้านกากของเสียอุตสาหกรรมชี้แจงเหตุผลที่ปริมาณกากของเสียไม่อันตรายมีการแจ้งขออนุญาตลดลงเนื่องจาก โรงงานส่วนใหญ่เริ่มมีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงกระบวนการผลิตหรือผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การใช้วัตถุดิบ พลังงาน และทรัพยากรธรรมชาติ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดของเสียน้อยที่สุด (Waste Minimization) รวมทั้งการลดปริมาณและความเข้มข้นขององค์ประกอบในของเสียด้วยการ

นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) หรือการนำกลับไปใช้ใหม่ (Recycle) จนไม่สามารถนำของเสียไปใช้ประโยชน์ได้แล้ว จึงจะส่งไปกำจัดกับบริษัทผู้รับจ้างกำจัดอย่างถูกต้อง

ตารางที่ 1 ปริมาณกากของเสียจากอุตสาหกรรมที่แจ้งขออนุญาตนำไปกำจัดในระบบอย่างถูกต้อง (หน่วย: ล้านตัน)

	ปี 2561	ปี 2560
กากของเสียอันตราย	3.30	3.05
กากของเสียไม่อันตราย	33.50	46.40
รวม	36.80	49.45

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดี สถิติปริมาณกากของเสียที่ถูกขนส่งไปกำจัดในปี 2561 พบว่าเป็นประเภทของเสียอันตราย 1.26 ล้านตัน และของเสียไม่อันตราย 22.80 ล้านตัน หากเทียบกับการยื่นขออนุญาตไว้อย่างถูกต้อง กากของเสียที่ถูกขนส่งมากำจัด คิดเป็นเพียงร้อยละ 38.2 และ 68.1 ของปริมาณของเสียอันตรายและไม่อันตรายที่ยื่นขออนุญาตไว้ (รายละเอียดแสดงในตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ปริมาณกากของเสียที่ถูกขนส่งไปกำจัด (หน่วย: ล้านตัน)

	ปี 2561	ปี 2560
กากของเสียอันตราย	1.26	1.28
กากของเสียไม่อันตราย	22.80	23.00
รวม	24.06	24.28

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ นโยบายด้านขยะอุตสาหกรรมตามยุทธศาสตร์การพัฒนาอุตสาหกรรมไทย 4.0 ระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560-2579 ภาครัฐมีการส่งเสริมและสนับสนุนการแปรรูปกากอุตสาหกรรมไปใช้เป็นพลังงาน (Waste to Energy) ยกเว้นมาตรฐานโรงงานผลิตเชื้อเพลิงแข็งที่ผลิตจากของเสีย (Solid Recovered Fuel หรือ SRF) ซึ่งมีความสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้ก่อสร้างระบบผลิตเชื้อเพลิงผสมจากกากอุตสาหกรรมไม่อันตราย (SRF) ที่ศูนย์กำจัดกากอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อหวังขยายฐานการตลาดด้านการรับกากของเสียไม่อันตรายเพิ่มขึ้น ซึ่งยังเป็นช่วงเริ่มต้นและการเดินเครื่องยังไม่เต็มกำลังการผลิต แต่บริษัทฯ คาดว่าในปี 2562 เมื่อบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตและสามารถเปิดใช้หลุมฝังกลบกากของเสียอุตสาหกรรมที่ไม่อันตราย (Non-Hazardous Waste Landfill) ที่ศูนย์กำจัดกากอุตสาหกรรมราชบุรีได้ จะเป็นตัวสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถเปิดรับของเสียไม่อันตรายเข้ามาจัดการได้อย่างเต็มที่ ระบบ SRF ก็จะสามารถเดินเครื่องได้เต็มกำลังการผลิต จึงคาดการณ์ว่าในปี 2562 จะเป็นโอกาสที่บริษัทฯ ซึ่งให้บริการด้วยคุณภาพตามมาตรฐานสากล จะสามารถขยายฐานการตลาด และดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการได้เพิ่มมากขึ้น

2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

1.1 การผลิต/กำลังการผลิตรวม

ในปี 2561 ศูนย์ให้บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมของบริษัทฯ มีกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตดังนี้

วิธีการจัดการของเสีย	ศูนย์แสมดำ/ราชบุรี		ศูนย์มาบตาพุด	
	กำลังการผลิต (ตัน/ปี)	ปริมาณการผลิต (ตัน/ปี)	กำลังการผลิต (ตัน/ปี)	ปริมาณการผลิต (ตัน/ปี)
1. การฝังกลบโดยตรง	45,000	14,516	-	-
2. การปรับเสถียรและการฝังกลบ			-	-
3. การบำบัดน้ำเสียขุบโลหะ	63,000	28,691	-	-
4. การบำบัดน้ำเสียฟอกย้อม	60,000	5,790	-	-
5. การผสมกากเชื้อเพลิงและการเผาในเตาอุณหภูมิสูง	-	-	46,300	9,734
6. การผลิตเชื้อเพลิงผสมจากกากอุตสาหกรรมไม่อันตราย (SRF)	-	-	33,700	1,617

หมายเหตุ กำลังการผลิตคิดวันทำงานเท่ากับ 300 วันต่อปีทำงานวันละ 8 ชั่วโมง

1.2 วัตถุดิบ

วัตถุดิบที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียจะมีความหลากหลายขึ้นอยู่กับประเภทของกากของเสียที่ต้องทำการบำบัด โดยการบำบัดแต่ละครั้งจะต้องมีการตรวจสอบและกำหนดสูตรในการบำบัดจากฝ่ายปฏิบัติการห้องทดลองก่อน วัตถุดิบที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียแต่ละประเภทสรุปได้ดังนี้

- (ก) การบำบัดน้ำเสียขุบโลหะ วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียกลุ่มนี้ คือ ปูนขาว โดยมีการเติมสารเคมีอื่นๆ เพิ่มเติมตามชนิดของสารปนเปื้อนที่มีอยู่ในน้ำเสีย สารเคมีเหล่านี้ได้แก่ กรดซัลฟูริก (H_2SO_4) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ ($NaOCl$) เพอร์รัสซัลเฟต (Fe_2SO_4) และในบางกรณีจะมีการใช้โซเดียมซัลไฟด์ (Na_2S)
- (ข) การบำบัดน้ำเสียฟอกย้อม วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการบำบัด คือ สารส้มร่วมกับปูนขาว โดยบางกรณีจะมีการใช้เฟอร์ริคคลอไรด์ ($FeCl_3$) และสารโพลีเมอร์ (Polymer) ช่วยเร่งการตกตะกอนร่วมในการบำบัด
- (ค) การปรับเสถียรและทำให้เป็นก้อนแข็ง จะใช้ปอร์ตแลนด์ซีเมนต์เป็นวัตถุดิบหลักโดยมีการเติมสารเคมีอื่นๆ ตามลักษณะของของเสียโดยสารเคมีรองที่ใช้ได้แก่ ปูนขาว โซเดียมซัลไฟด์ (Na_2S) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ ($NaOCl$) เพอร์รัสซัลเฟต (Fe_2SO_4) ไฮโดรเจนเปอร์ออกไซด์ (H_2O_2)

(2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบการกำจัดกากอุตสาหกรรมต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมนั้น บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่เป็นหน่วยงานกลาง (Third Party) เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นประจำทุกปี จากรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมประจำปี 2559 ตามรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการการติดตามตรวจสอบผลการตรวจวัดคุณภาพอากาศและเสียง ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำชะล้างและคุณภาพน้ำผิวดิน ปรากฏว่าผลการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อมอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญต่อการดำเนินการในทุกขั้นตอน และเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนและสิ่งแวดล้อม เป็นไปภายใต้ระบบมาตรฐานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม มาตรฐานการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม และมาตรฐานด้านระบบการบริหารคุณภาพ

2.2 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่แตกสายธุรกิจออกไปจากธุรกิจหลักเพื่อเสริมสร้างฐานรายได้ของบริษัทฯ ให้สูงขึ้นและเพิ่มเสถียรภาพให้แก่องค์กร ประกอบด้วยโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก

2.2.1 ลักษณะโครงการ

(1) อาคารพาณิชย์ มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยบนทำเลค้าขายในเขตชานเมือง สำหรับโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเอเชียคอมเมอร์เชียล โครงการบางบัวทองไฮมออฟฟิศ และโครงการซี-สเปซ สามโคก

(2) อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง ที่ต้องการที่พักอาศัยแบบทันสมัย เนื้อที่จำกัดแต่สามารถตอบสนองการใช้สอยได้อย่างคุ้มค่า เดินทางไปมาได้อย่างสะดวก สำหรับโครงการอาคารชุดที่ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะเพลนเนอร์ (The Plenary) โครงการเมืองทองบางนา (เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บางส่วน) และโครงการอาคารชุดพักอาศัย บี-ลิฟ (B-Live)

ทั้งนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ลักษณะโครงการ	ปีที่เริ่มโครงการ	จำนวนหน่วย ของโครงการ (หลัง/ยูนิต)	ความคืบหน้าใน การก่อสร้าง (ร้อยละ)	จำนวนหน่วย ที่ขายโอนแล้ว (หลัง/ยูนิต)
1	โครงการเอเชียคอมเมอร์เชียล	อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	798 ตรว.	อาคารพาณิชย์	2548	39	100%	30
2	โครงการเมืองทองบางนา	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	คอนโดมิเนียม ที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัทฯ บางส่วน	2549	186	100%	186
3	โครงการบางบัวทองโฮมออฟฟิศ	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	688 ตรว.	อาคารพาณิชย์	2550	25	100%	24
4	โครงการเดอะเพลนเนอร์รี่	เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	627 ตรว.	คอนโดมิเนียม	2552	170	100%	134
5	โครงการอาคารชุดพักอาศัย บี-ไลฟ์ (B-Live)	อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	299.8 ตรว.	คอนโดมิเนียม	2557	79	100%	74
6	โครงการซี-สเปซ สามโคก	อำเภอสสามโคก จังหวัดปทุมธานี	2,266.32 ตรว.	อาคารพาณิชย์	2557	38	100%	6

2.2.2 การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

(1) นโยบายทางการตลาด

- 1) เลือกทำเลที่ตั้งโครงการตามตลาดกลุ่มเป้าหมาย โดยให้ความสำคัญด้านความสะดวกสบายของการคมนาคม
- 2) เน้นการดำเนินงานที่ได้มาตรฐาน วัสดุมีคุณภาพ และมีการตรวจสอบความเรียบร้อยในทุกขั้นตอนก่อนการส่งมอบให้กับลูกค้า
- 3) ใช้รายการส่งเสริมการขาย และสื่อประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขาย

(2) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มปี 2562

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจากผลการสำรวจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานในปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2560 ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งการส่งออก การท่องเที่ยว และการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ รวมถึงมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 จะเป็นตัวกระตุ้นให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์ และเร่งการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปี 2561

หากพิจารณาจากตัวเลขของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 (มกราคมถึงกันยายน) พบว่ามีจำนวน 92,628 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 85,088 หน่วย คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 โดยอาคารชุดมีสัดส่วนมากที่สุดด้วยจดทะเบียนในช่วง 3 ไตรมาสแรกเท่ากับ 49,461 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 53 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีจดทะเบียนอยู่ที่ 24,795 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 27 ทาวน์เฮาส์ 14,287 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 16 อาคารพาณิชย์ 2,819 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 3 และบ้านแฝด 1,266 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 1

ดังมีรายละเอียดข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในช่วงมกราคม-กันยายน ปี 2560 และ 2561 ดังนี้

หน่วย: ยูนิต

จำแนกประเภท	ปี 2561 (มกราคม-กันยายน)	ปี 2560 (มกราคม-กันยายน)
อาคารชุด	49,461	47,747
บ้านเดี่ยว	24,795	22,898
ทาวน์เฮาส์	14,287	9,333
อาคารพาณิชย์	2,819	3,643
บ้านแฝด	1,266	1,467
รวมทั้งหมด	92,628	85,088

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปี 2561 พบว่ามีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 140,583 ยูนิต คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวนรวมประมาณ 115,459 ยูนิต โดยอาคารชุดครองสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่มียอดโอนมากที่สุด จำนวน 69,005 ยูนิต หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน

รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 40,223 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 29 บ้านเดี่ยว 19,526 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 14 อาคารพาณิชย์ 6,932 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 5 และบ้านแฝด 4,897 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 3

รายละเอียดข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แสดงจำนวนหน่วย ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ช่วงมกราคม-กันยายน ปี 2560 และ 2561 มีดังนี้

หน่วย: ยูนิต

จำแนกประเภท	ปี 2561 (มกราคม-กันยายน)	ปี 2560 (มกราคม-กันยายน)
อาคารชุด	69,005	55,550
บ้านเดี่ยว	19,526	15,975
ทาวน์เฮาส์	40,223	34,759
อาคารพาณิชย์	6,932	4,924
บ้านแฝด	4,897	4,251
รวมทั้งหมด	140,583	115,459

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยข้อมูลคาดการณ์ว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562 น่าจะเติบโตแบบชะลอตัว เมื่อเทียบกับปี 2561 ในแง่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาค ประกอบกับการประเมินอัตราดอกเบี้ยในปี 2562 อยู่ในช่วงขาขึ้น รวมถึงมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 จะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวในช่วงปลายปี 2561 และต้นปี 2562 ก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้

ทั้งนี้ทางบริษัทฯ จะติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับแผนดำเนินการและทิศทางการลงทุนให้สอดคล้องกับปัจจัยต่างๆ เหล่านี้

2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

1.1 การผลิต/นโยบายการผลิต

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย มีราคาขายที่เหมาะสมและเป็นธรรม มีการควบคุมคุณภาพของผู้รับเหมาให้มีการก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนด มีสายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คอยควบคุมดูแล ประสานงาน และรับผิดชอบตรวจรายงานของผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ

1.2 วัตถุประสงค์

ในการจัดหาที่ดิน หรือจัดซื้อโครงการมาพัฒนาต่อ นั้น บริษัทฯ จะคัดเลือกจากสภาพแวดล้อม ให้มีการเดินทางไปมาได้อย่างสะดวก อยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล สถานที่ราชการ ธนาคาร และตลาดการค้า เป็นต้น โดยมีบางโครงการ ได้แก่โครงการเดอะเพลนารี ซึ่งตั้งอยู่ในเขตคลองสาน มีทำเลใกล้กับรถไฟฟ้าส่วนขยาย ซึ่งจะมีความสะดวกเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ทำงานอยู่ในเขตเมือง

(2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ของโครงการอาจมีผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อม ที่สำคัญ ได้แก่ ระบบระบายน้ำของโครงการที่ระบายน้ำเสียจากครัวเรือน เข้าสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ฝุ่นละออง หรือแม้แต่เสียงดังที่ก่อให้เกิดความรำคาญสาเหตุจากการก่อสร้าง ซึ่งหากดูแลไม่ดีพอก็อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนได้ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นเหล่านี้โดยเข้าทำการตรวจสอบพื้นที่โครงการในระยะก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ มีการจัดทำระบบรองรับน้ำเสียที่ถูกต้องมีสภาพพร้อมใช้งาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างแต่อย่างใด