

# ส่วนที่ 1

## การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

##### วิสัยทัศน์

เป็นองค์กรชั้นนำในการบริหารและจัดการกากของเสียอุตสาหกรรมเพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์

##### พันธกิจ

- รักษาชื่อเสียงของบริษัทฯ ในความเป็นผู้นำของการบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรม
- รักษามาตรฐานในการบำบัดและกำจัดของเสียอุตสาหกรรมให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่กำกับดูแล
- มุ่งเน้นการเป็นบริษัทพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้าในอนาคต
- ส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมสาธารณะประโยชน์ของชุมชนและสังคม

##### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

• บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำด้านการให้บริการบำบัดและกำจัดกากของเสียอย่างครบวงจร ด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพ รวมถึงได้นำระบบคุณภาพมาตรฐานสากล ISO 9001, ISO 14001 และ มอก.& OHSAS 18001 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการรับรองมาตรฐานทั้งระบบมาใช้เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า สามารถแข่งขันได้ และปรับปรุงโครงสร้างองค์กรให้มีความเหมาะสมกับธุรกิจมากยิ่งขึ้น สามารถลดและควบคุมต้นทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล

- บริษัทฯ มุ่งพัฒนาระบบการจัดการที่มีคุณภาพตามมาตรฐานสากล และมีบุคลากรที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน
- บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่า บริษัทฯ เป็นผู้นำในการให้บริการบำบัดและกำจัดกากของเสีย ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน และจะเป็นแบบอย่างของธุรกิจที่ทำเพื่อสังคมและประเทศชาติ
- บริษัทฯ จะให้ความสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น เพื่อเสริมสร้างรายได้ให้เจริญเติบโต เนื่องด้วยผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ มีประสบการณ์ยาวนานทางด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ มุ่งสร้างรายได้และมีผลกำไรในระดับที่พึงพอใจของผู้ถือหุ้น รวมทั้งคำนึงถึงสวัสดิการที่ดีและความพึงพอใจของลูกค้าด้วยเช่นกัน
- บริษัทฯ มุ่งสร้างรายได้และมีผลกำไรในระดับที่พึงพอใจของผู้ถือหุ้น รวมทั้งคำนึงถึงสวัสดิการที่ดีและความพึงพอใจของลูกค้าด้วยเช่นกัน

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

### 1.2.1 ธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

จากการเจริญเติบโตและการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมและการเพิ่มจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมอย่างรวดเร็วก่อให้เกิดปัญหามลพิษอันเนื่องมาจากของเสียและสารพิษจากโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรมได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว และเล็งเห็นถึงความจำเป็นในการจัดตั้งศูนย์กำจัดกากของเสียขนาดใหญ่เพื่อรองรับและกำจัดกากของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม จึงประกาศเชิญชวนให้เอกชนยื่นข้อเสนอโครงการจัดตั้งศูนย์กำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม โดยให้รัฐเข้าร่วมถือหุ้นบางส่วนเพื่อกำกับดูแลและสร้างความเชื่อมั่นให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมที่จะมาใช้บริการและประชาชนทั่วไป

บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด จึงถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินโครงการจัดตั้งศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมดังกล่าวโดยกระทรวงอุตสาหกรรม และบริษัท จี.ซี.เอ็น.โฮลดิ้ง จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หนึ่งดิน จำกัด) ได้ลงนามในสัญญาเข้าร่วมถือหุ้นในบริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2537 โดยบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญในช่วงที่ผ่านมาดังนี้

- ปี 2539 เดือนเมษายน บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 2 พฤษภาคม 2539 จนถึงวันที่ 1 พฤษภาคม 2569
- เดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าและให้ใช้สิทธิในการดำเนินงานศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม กบกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม มีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2539 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2549
- ปี 2540 เดือนพฤษภาคม ได้เริ่มเปิดดำเนินการศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมมาบตาพุด ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง
- เดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเข้าร่วมถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใน 3 ปี นับแต่วันลงนามในสัญญา รวมทั้งให้ดำเนินการนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยเร็ว
- ปี 2543 เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 70 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท
- ปี 2544 เดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินส่วนขยาย ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2544 จนถึงวันที่ 4 มีนาคม 2574
- เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น โดยลดมูลค่าหุ้น จาก 10 บาท เป็น 1 บาท โดยมีทุนจดทะเบียน 700 ล้านบาทแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

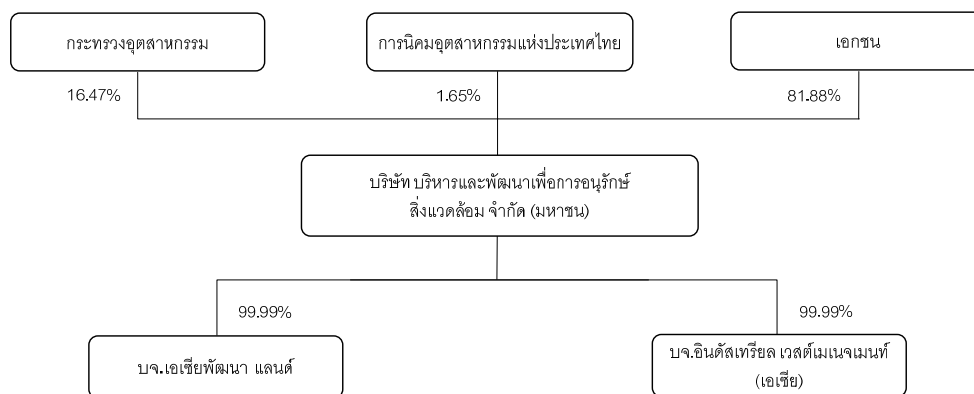
- ปี 2545 เดือนมกราคม บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการรับซื้อหุ้นคืนจำนวน 70 ล้านหุ้นในราคาหุ้น 1.60 บาท รวมเป็นเงิน 112 ล้านบาท โดยหุ้นที่บริษัทฯ ถือจะไม่นับเป็นองค์ประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้น และไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนและสิทธิในการรับเงินปันผล
- ปี 2546 เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ทำการขายหุ้นสามัญเดิมที่ได้จากการซื้อคืนโดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทั่วไป จำนวน 70 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1.80 บาท รวมเป็นเงิน 126 ล้านบาท
- เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ จากเดิม 700 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 900 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 200 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เสนอขายในราคาหุ้นละ 2.50 บาท รวมเป็นเงิน 500 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่นักลงทุนซึ่งเป็นคนในวงจำกัด (Private Placement)
- ปี 2547 เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่าและให้ใช้สิทธิในการดำเนินงานศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมจังหวัดราชบุรี กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม โดยได้ตกลงให้บริษัทฯ สามารถเข้าดำเนินการและใช้สิทธิในศูนย์แสมดำส่วนขยายได้ มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2547 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2549
- ปี 2549 เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ลงนามต่ออายุสัญญาเช่าและให้ใช้สิทธิในการดำเนินงานศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ออกไปอีก 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2549 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
- ปี 2557 เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ จากเดิม 900 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,080 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 180 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 1

### 1.2.2 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

- ปี 2548 เดือนเมษายน บริษัทฯ ได้เพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเปิดโอกาสให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในด้านซื้อ ขาย และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเริ่มดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการเอเชียคอมเมอริเชี่ยล 1 ตั้งอยู่ในเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- ปี 2550 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์บ้านนวลรัตน์ (รัตนภิเษก-บางบัวทอง) และโครงการบางบัวทองไฮมออฟฟิศ จังหวัดนนทบุรี
- ปี 2552 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเดอะเพลนเนอร์รี่ ตั้งอยู่ในเขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
- ปี 2557 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการอาคารชุดพักอาศัยบี-ลีฟ ตั้งอยู่ในเขตปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี และโครงการอาคารพาณิชย์ร่วมสมัย ซี-สเปซ สามโคก ตั้งอยู่ในเขตสามโคก จังหวัดปทุมธานี

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นดังนี้



### บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)

ดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรมทั้งที่เป็นอันตรายและไม่เป็นอันตรายให้แก่โรงงานอุตสาหกรรมทั่วประเทศ ในระบบฝังกลบ ระบบปรับเสถียรและการทำให้เป็นของแข็ง ระบบผสมกากเชื้อเพลิง และระบบบำบัดน้ำเสีย รวมถึงการให้บริการจัดเก็บรวบรวมและขนส่งของเสียเพื่อนำไปบำบัดหรือกำจัดโดยบริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานของศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรม ได้แก่ ศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (“ศูนย์แสมดำ”) ศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“ศูนย์มาบตาพุด”)

ในขณะเดียวกันเพื่อเป็นการเพิ่มเสถียรภาพด้านรายได้ บริษัทฯ จึงได้ลงทุนในธุรกิจเสริม ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีรูปแบบเป็นโครงการที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย และเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก

นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ยังได้ขยายธุรกิจเกี่ยวเนื่องโดยการจัดตั้งบริษัทย่อย เพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขัน และสามารถให้บริการได้ครบวงจรและเต็มรูปแบบมากยิ่งขึ้น ประกอบด้วย

#### บริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด

จัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการซื้อ ขาย และพัฒนาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 430 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 330 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญมูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

#### บริษัท อินดัสเทรียล เวสต์เมเนจเม้นท์ (เอเชีย) จำกัด

จัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการให้บริการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม โดยมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 200 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญมูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งแต่ปี 2555 – 2557 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

สายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนิน การโดย	% การถือหุ้น ของบริษัทฯ	ปี 2555 รายได้	%	ปี 2556 รายได้	%	ปี 2557 รายได้	%
รายได้ค่าบริการจากธุรกิจบำบัด และกำจัดกากอุตสาหกรรม	GENCO		219,276	71.4	243,742	55.9	251,034	58.2
รายได้จากการขายในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	GENCO	-	46,663	15.2	140,229	32.2	145,496	33.7
	AP	99.99	25,576	8.3	45,059	10.3	26,149	6.1
รายได้อื่นๆ	GENCO	-	9,209	3.0	5,727	1.3	7,601	1.8
	AP	99.99	6,500	2.1	1,088	0.3	708	0.2
	IWMA	99.99	-	-	39	-	60	-
รวม			307,224	100.0	435,884	100.0	431,048	100.0

หมายเหตุ GENCO หมายถึง บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)

AP หมายถึง บริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด

IWMA หมายถึง บริษัท อินดัสเทรียล เวสต์เมเนจเม้นท์ (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 โดยนำเอาน้ำเสียผ่านกระบวนการบำบัดด้วยวิธีเคมี-ฟิสิกส์และชีวภาพ จนกว่าจะได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่กรมโรงงานอุตสาหกรรมกำหนดไว้ ส่วนกากตะกอนที่เกิดจากการบำบัดจะถูกนำไปปรับเสถียรและฝังกลบ

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

(4) **ระบบฝังกลบอย่างปลอดภัย (Secured Landfill System)** ใช้สำหรับฝังกลบของเสียจากอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นอันตรายและของเสียอันตรายที่ผ่านกระบวนการปรับเสถียรและทำให้เป็นของแข็ง ในการก่อสร้างหลุมฝังกลบบริษัทได้นำเทคโนโลยีที่ใช้สำหรับการฝังกลบกากของเสียอันตราย โดยออกแบบให้เป็นหลุมฝังกลบอย่างปลอดภัยซึ่งสามารถป้องกันมิให้น้ำและกากของเสียที่อยู่ในหลุมสามารถซึมออกไปสู่ภายนอกได้ หลุมฝังกลบอย่างปลอดภัยนี้จะแตกต่างกับหลุมฝังกลบขยะมูลฝอยทั่วไป พื้นของหลุมฝังกลบอย่างปลอดภัยจะถูกบดอัดด้วยดินเหนียวจนกระทั่งมีอัตราการซึมผ่านของน้ำเท่ากับ  $1 \times 10^{-7}$  ซม./วินาที และปูด้วยวัสดุกันซึมประเภทต่างๆ ถึงแปดชั้น ก่อนที่จะนำกากของเสียไปฝังกลบ และเมื่อหลุมฝังกลบเต็มพื้นที่แล้วจะทำการปิดหลุมด้วยดินอัดแน่น ตามด้วยปูแผ่นยางหรือแผ่นพลาสติกสังเคราะห์ทับด้วยดินอีกชั้น จากนั้นจะปลูกพืชต้นไม้คลุมหลุมเพื่อลดการชะล้างพังทลายของหน้าดิน นอกจากนี้ด้านบนของหลุมฝังกลบจะต้องมีทอระบายอากาศเพื่อระบายก๊าซที่เกิดขึ้นภายในออกสู่ภายนอก ด้านข้างของหลุมฝังกลบจะมีบ่อสังเกตการณ์การรั่วไหลออกสู่ภายนอกสองด้าน โดยต้องทำการเก็บตัวอย่างน้ำในบ่อสังเกตการณ์ทั้งสองบ่อมาตรวจสอบปริมาณสารปนเปื้อนอย่างสม่ำเสมอ โดยหลุมฝังกลบของบริษัท ตั้งอยู่ที่ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี บนพื้นที่ประมาณ 500 ไร่

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

(6) **ระบบการขนส่ง (Transportation)** เป็นการให้บริการจัดเก็บและขนส่งกากของเสีย บริษัทฯ ใช้นายพาหนะที่ได้รับการออกแบบสำหรับการบรรทุกกากของเสียประเภทต่างๆ โดยเฉพาะ ยานพาหนะทุกคันจะมีฝาปิดคลุมมิดชิดตามมาตรฐานการขนส่ง 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 และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี ตั้งแต่เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2539 มีระยะเวลาเช่า 10 ปี และได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าให้ขยายระยะเวลาออกไปอีก 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2549 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

บริษัท ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 101 โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม ลำดับที่ 105 การคัดแยกหรือฝังกลบวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว และ ลำดับที่ 106 การนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรม การดำเนินงานของศูนย์แปรรูปจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกรมโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีคณะที่ปรึกษาตรวจสอบผลการดำเนินงาน ซึ่งในปัจจุบันคือศูนย์วิศวกรรมพลังงานและสิ่งแวดล้อม (บางเขน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทำหน้าที่ควบคุมคุณภาพ และการจัดการของเสียอุตสาหกรรม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะที่ปรึกษาตรวจสอบผลการดำเนินงานจะจัดทำรายงานผลการตรวจสอบส่งให้แก่บริษัท และกรมโรงงานอุตสาหกรรมเป็นประจำทุกเดือน

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

### 2.1.2 ลักษณะตลาดและการแข่งขันของธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

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

**กลุ่มกำจัดกากโดยการฝังกลบ** โดยนำกากของเสียไปปรับเสถียร ทำให้เป็นของแข็งและนำไปฝังกลบตามวิธีที่ถูกต้องตามหลักวิชาการที่ได้กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

**กลุ่มกำจัดกากโดยการเผาในเตาอุณหภูมิสูง** บริษัทที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มโรงงานปูนซีเมนต์ อย่างไรก็ตามปัจจุบันโรงงานปูนซีเมนต์ถูกกำหนดให้สามารถรับกากไปเผาเพื่อใช้เป็นวัตถุดิบทดแทน หรือเชื้อเพลิงทดแทนเท่านั้น ทำให้การแข่งขันในกลุ่มดังกล่าวลดน้อยลง

**กลุ่มที่นำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่** ปัจจุบันมีผู้ประกอบการที่ได้รับใบอนุญาตเพื่อนำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่เป็นจำนวนมาก

เพื่อให้บริษัท สามารถแข่งขันในตลาดการกำจัดกากอุตสาหกรรมได้ บริษัท จึงมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงนโยบายในหลายๆ ด้าน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และให้สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยนโยบายด้านการตลาดที่สำคัญๆ มีรายละเอียดดังนี้

## (1) นโยบายทางการตลาด

### 1) การพัฒนาตลาด

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยเน้นด้านการเสาะแสวงหาเทคโนโลยีใหม่เพื่อนำมาใช้กับธุรกิจ การให้ความสำคัญต่อหน่วยงานเน้นวิจัยและพัฒนา (R&D)

### 2) การมุ่งเน้นตลาด

บริษัทฯ ยังคงไว้ซึ่งหลักวิธีการที่ถูกต้องของการให้บริการที่ได้มาตรฐาน ยังคงรักษาคุณภาพและภาพลักษณ์ที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้า และธำรงรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าปัจจุบัน ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังต้องสร้างฐานลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าด้วยมาตรฐานและคุณภาพของการให้บริการที่บริษัทฯ ได้รับการยอมรับจากภาครัฐและเอกชนในวงการ จะเป็นสิ่งกระตุ้นให้เกิดลูกค้ารายใหม่ ที่ต้องการปฏิบัติตามกฎระเบียบและรักษาสีงแวดล้อม

### 3) รักษามาตรฐาน

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

## (2) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มปี 2558

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(บีโอไอ) เผยสถิติว่าในปี 2557 มีโครงการยื่นขอรับส่งเสริมจำนวน 3,469 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนรวม 2,192,700 ล้านบาท ซึ่งถือว่าสูงที่สุดในรอบเกือบ 50 ปีที่ผ่านมา โดยพบว่ามีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 72 มูลค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 82 (ข้อมูลในตารางที่ 1)

เช่นเดียวกันสำหรับปี 2557 จากข้อมูลกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ระบุว่าจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่แจ้งขออนุญาตขนย้ายกากของเสียไปกำจัดในระบบเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 (ข้อมูลในตารางที่ 2) ตารางที่ 1 จำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
จำนวนโครงการ (ราย)	2,260	2,016	3,469
ยอดมูลค่าลงทุนโดยรวม (พันล้านบาท)	983.6	1,207.3	2,192.7

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตารางที่ 2 จำนวนโรงงานแจ้งขออนุญาตขนย้ายกากของเสียไปกำจัด

หน่วย: โรงงาน

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
ของเสียอันตราย	6,526	6,868	7,531
ของเสียไม่อันตราย	7,513	8,018	8,554
รวม	14,039	14,886	16,085

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

โดยมีข้อสังเกตว่าจากข้อมูลของกรมโรงงานอุตสาหกรรมปี 2557 ระบุปริมาณกากของเสียอุตสาหกรรมรวมที่ได้แจ้งขออนุญาตนำไปกำจัดในระบบอย่างถูกต้องมีปริมาณลดลงจากปี 2556 ร้อยละ 6 (ข้อมูลในตารางที่ 3) ประกอบด้วยปริมาณกากของเสียอุตสาหกรรมอันตรายมีจำนวนลดลง ร้อยละ 4 และปริมาณของเสียอุตสาหกรรมไม่อันตรายมีจำนวนลดลง ร้อยละ 6 ในขณะที่จำนวนโรงงานที่แจ้งขออนุญาตขนย้ายกากของเสียไปกำจัดมีเพิ่มขึ้น

ตารางที่ 3 ปริมาณกากของเสียจากอุตสาหกรรมที่แจ้งขออนุญาตนำไปกำจัดในระบบถูกต้อง

หน่วย: ล้านตัน

	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557
ของเสียอันตราย	2.9	2.6	2.5
ของเสียไม่อันตราย	43.4	29.0	27.4
รวม	46.3	31.6	29.9

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ตามแนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจบำบัดกากของเสียอุตสาหกรรมสำหรับปี 2558 นั้นมีความเป็นไปได้ว่าจะเติบโต สืบเนื่องจากรัฐบาลปัจจุบันได้ให้ความสำคัญต่อสภาวะสิ่งแวดล้อม และการนำเอากากของเสียอุตสาหกรรมไปทิ้งหรือทำการบำบัดที่ไม่ถูกวิธี โดยทางกรมโรงงานอุตสาหกรรมได้นำมาเป็นวาระสำคัญที่จะต้องมีความเข้มข้นในการตรวจสอบผู้ประกอบการ ผู้ขนส่งกากของเสียอุตสาหกรรม และผู้รับบำบัดกากของเสียอุตสาหกรรมเหล่านี้ให้ดำเนินการตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ซึ่งถ้าหากภาครัฐมีความจริงจังต่อการใช้กฎหมายเช่นนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะมีปริมาณกากของเสียอุตสาหกรรมเข้ามาใช้บริการเพิ่มมากยิ่งขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา

### 2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### (1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

##### 1.1 การผลิต/กำลังการผลิตรวม

ในปี 2557 ศูนย์ให้บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมของบริษัทฯ มีกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตดังนี้

วิธีการจัดการของเสีย	ศูนย์แสมดำ/ราชบุรี		ศูนย์มาบตาพุด	
	กำลังการผลิต (ตัน/ปี)	ปริมาณการผลิต (ตัน/ปี)	กำลังการผลิต (ตัน/ปี)	ปริมาณการผลิต (ตัน/ปี)
1. การฝังกลบโดยตรง	45,000	16,670	-	-
2. การปรับเสถียรและการฝังกลบ			-	-
3. การผสมกากเชื้อเพลิงและการเผาในเตาอุณหภูมิสูง	-	-	47,520	7,975
4. การบำบัดน้ำเสียชุมชน	63,000	30,123	-	-
5. การบำบัดน้ำเสียฟอกย้อม	60,000	6,185	-	-

หมายเหตุ กำลังการผลิตคิดวันทำงานเท่ากับ 300 วันต่อปีทำงานวันละ 8 ชั่วโมง

## 1.2 วัสดุพิษ

วัสดุพิษที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียจะมีความหลากหลายขึ้นอยู่กับประเภทของกากของเสียที่ต้องทำการบำบัด โดยการบำบัดแต่ละครั้งจะต้องมีการตรวจสอบและกำหนดสูตรในการบำบัดจากฝ่ายปฏิบัติการห้องทดลองก่อน วัสดุพิษที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียแต่ละประเภทสรุปได้ดังนี้

- (ก) การบำบัดน้ำเสียขุบโหละ วัสดุพิษหลักที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียกลุ่มนี้ คือ ปูนขาว โดยมีการเติมสารเคมีอื่นๆ เพิ่มเติมตามชนิดของสารปนเปื้อนที่มีอยู่ในน้ำเสีย สารเคมีเหล่านี้ได้แก่ กรดซัลฟูริก ( $H_2SO_4$ ) โซเดียมไฮโปคลอไรต์ ( $NaOCl$ ) เฟอร์รัสซัลเฟต ( $Fe_2SO_4$ ) และในบางกรณีจะมีการใช้โซเดียมซัลไฟด์ ( $Na_2S$ )
- (ข) การบำบัดน้ำเสียฟอกย้อม วัสดุพิษหลักที่ใช้ในการบำบัด คือ สารส้มร่วมกับปูนขาว โดยบางกรณีจะมีการใช้เฟอร์ริคคลอไรด์ ( $FeCl_3$ ) และสารโพลีเมอร์ (Polymer) ช่วยเร่งการตกตะกอนร่วมในการบำบัด
- (ค) การปรับเสถียรและทำให้เป็นก้อนแข็ง จะใช้ปอร์ตแลนด์ซีเมนต์เป็นวัสดุพิษหลักโดยมีการเติมสารเคมีอื่นๆ ตามลักษณะของของเสียโดยสารเคมีรองที่ใช้ได้แก่ ปูนขาว โซเดียมซัลไฟด์ ( $Na_2S$ ) โซเดียมไฮโปคลอไรต์ ( $NaOCl$ ) เฟอร์รัสซัลเฟต ( $Fe_2SO_4$ ) ไฮโดรเจนเปอร์ออกไซด์ ( $H_2O_2$ )

## (2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบการกำจัดกากอุตสาหกรรมต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมนั้น บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่เป็นหน่วยงานกลาง (Third Party) เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นประจำทุกปี จากรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมประจำปี 2557 ตามรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการการติดตามตรวจสอบผลการตรวจวัดคุณภาพอากาศและเสียง ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำชะล้างและคุณภาพน้ำผิวดิน ปรากฏว่าผลการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อมอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญต่อการดำเนินการในทุกขั้นตอน และเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนและสิ่งแวดล้อม เป็นไปภายใต้ระบบมาตรฐานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม มาตรฐานการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม และมาตรฐานด้านระบบการบริหารคุณภาพ

## 2.2 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่แตกสายธุรกิจออกไปจากธุรกิจหลักเพื่อเสริมสร้างรายได้ของบริษัทฯ ให้สูงขึ้นและเพิ่มเสถียรภาพให้แก่องค์กร ประกอบด้วยโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก

### 2.2.1 ลักษณะโครงการ

(1) **อาคารพาณิชย์** มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยบนทำเลค้าขายในเขตชานเมือง สำหรับโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเอเชียคอมเมอร์เชียล โครงการบางบัวทองไฮมออฟฟิศ และในปี 2557 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการซี-สเปซ สามโคก

(2) **ทาวน์เฮ้าส์** มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง เป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ใช้สอยพอเพียง และตั้งอยู่ในเขตชานเมือง สำหรับโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการบ้านนวัตน์

(3) **อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)** มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง ที่ต้องการที่พักอาศัยแบบทันสมัย เนื้อที่จำกัดแต่สามารถตอบสนองการใช้สอยได้อย่างคุ้มค่า เดินทางไปมาได้อย่างสะดวก สำหรับโครงการอาคารชุดที่ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะเพลนเนอรี (The Plenary) โครงการเมืองทองบางนา (เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บางส่วน) และในปี 2557 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย บี-ไลฟ์ (B-Live)

ทั้งนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และโครงการระหว่างเตรียมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและโครงการระหว่างเตรียมการ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ขนาดที่ดิน โครงการ	ลักษณะ โครงการ	ปีที่เริ่ม โครงการ	จำนวนหน่วย ของโครงการ (หลัง/ยูนิต)	ความคืบหน้า ในการ ก่อสร้าง (ร้อยละ)	จำนวนหน่วย ที่ขายโอนแล้ว (หลัง/ยูนิต)	จำนวนหน่วย ขายรอโอน (หลัง/ยูนิต)
1	โครงการเอเชียคอมเมอร์เชียล	อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	798 ตรว.	อาคารพาณิชย์	2548	39	100%	28	-
2	โครงการเมืองทองบางนา	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	คอนโดมิเนียม ที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัทฯ บางส่วน	2549	186	100%	9 (เช่า)	-
3	โครงการบางบัวทองโฮมออฟฟิต	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	688 ตรว.	อาคารพาณิชย์	2550	25	100%	24	-
4	โครงการบ้านนอร์ด	(รัตนธิเบศร์-บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี	3,197 ตรว.	ทาวน์เฮ้าส์	2550	100	100%	98	1
				อาคารพาณิชย์	2553	10	100%	10	-
5	โครงการเดอะเพลนเนอรี	เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	627 ตรว.	คอนโดมิเนียม	2552	170	100%	110	3
6	โครงการอาคารชุดพักอาศัย บี-ไลฟ์ (B-Live)	อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	299.8 ตรว.	คอนโดมิเนียม	2557	79	70%	-	50
7	โครงการซี-สเปซ สามโคก	อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี	2,266.32 ตรว.	อาคารพาณิชย์	2557	38	50%	-	3

## 2.2.2 การตลาดและการแข่งขันของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### (1) นโยบายทางการตลาด

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

### (2) ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มปี 2558

ในปี 2557 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัญหาการเมืองภายในประเทศที่ไม่มั่นคงในช่วงต้นปี ส่งผลให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมไม่สามารถทำยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายได้ แต่พอเข้าสู่ครึ่งปีหลังประเทศไทยมีรัฐบาลใหม่ เอกชนมีความมั่นใจเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงผู้บริโภคเองก็เริ่มกลับมาให้ความสนใจและเวียนเข้าเยี่ยมชมโครงการเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

แหล่งข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 มีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งปัจจัยบวกที่จะมาเป็นตัวกระตุ้นให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นกลับมาเป็นขาขึ้นอีกครั้ง คงมาจากการเร่งรัดโครงการขนส่งมวลชนระบบราง และการตัดถนนสายใหม่ๆ ในพื้นที่กรุงเทพ-ปริมณฑล และภูมิภาค

ทั้งนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ เช่น อาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม จะได้รับอานิสงส์จากเส้นทางรถไฟที่กำลังก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ เช่น สายสีม่วง สายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยายบีทีเอสไปสมุทรปราการ ส่วนเส้นทางของโครงการที่อยู่ในขั้นเริ่มต้นและยังไม่มีก่อสร้างจริงจะไม่ส่งผลมากนัก

ส่วนแนวโน้มรูปแบบที่อยู่อาศัยในปีนี้เป็นผู้ประกอบการยังคงเน้นเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้นในพื้นที่กรุงเทพ-ปริมณฑล โดยในรอบ 4-5 ปีที่ผ่านมา ยอดเปิดขายหน่วยคอนโดมิเนียมแห่งหน้าบ้านจัดสรรทุกปีในพื้นที่กรุงเทพ-ปริมณฑล ส่วนในต่างจังหวัดยอดเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่ยังเป็นบ้านจัดสรรมากกว่า

นายชาติชาย พยุหนาวีชัย ประธานที่ปรึกษาสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย กล่าวว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2558 ยังเป็นปีที่ยากลำบากต่อเนื่องจากปี 2557 ที่ผ่านมา และความยากลำบากจะยืดยาวไปถึงปี 2559 ยอดการปล่อยสินเชื่อบ้านใหม่ ทั้งระบบยังทรงตัวอยู่ที่ปีละ 400,000-500,000 ล้านบาท ยอดเพิ่มขึ้นสุทธิ 200,000 ล้านบาท โดยยอดสินเชื่อบ้านทั้งระบบในปี 2556 อยู่ที่ 2.5 ล้านล้านบาท จบปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 2.7 ล้านล้านบาท และสิ้นปี 2558 น่าจะอยู่ที่ 2.9 ล้านล้านบาท หรือเติบโตเฉลี่ยปีละ 8-9%

ในส่วนของโครงการคอนโดมิเนียม นายประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต นายกสมาคมอาคารชุดไทยกล่าวว่าภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ของปี 2557 ติดลบ 10% เนื่องจากครึ่งปีแรกติดลบสูงถึง 21% จากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเป็นปัจจัยจุดที่สำคัญ อย่างไรก็ตามคาดว่าปี 2558 ภาคอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาสดใสมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยภายในประเทศต่างๆ เริ่มส่งผลในเชิงบวกต่อความมั่นใจของผู้ประกอบการและผู้บริโภค รวมทั้งการลงทุนระบบรถไฟฟ้าจะส่งเสริมให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้นในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า

สำหรับแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 ของบริษัทนั้น มีความเชื่อมั่นว่าจะมียอดขายสูงกว่าปี 2557 อย่างแน่นอน เนื่องจากมีหลายโครงการที่ก่อสร้างในปี 2557 นั้นสามารถที่จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2558 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้ของธุรกิจ

### 2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### (1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

##### 1.1 การผลิต/นโยบายการผลิต

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคในปี 2557 หลายโครงการ โดยเน้นการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมตามความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย มีราคาขายที่เหมาะสมและเป็นธรรม มีการควบคุมคุณภาพของผู้รับเหมาให้มีการก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนด มีฝ่ายจัดการคอยควบคุมดูแล 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 ที่อาจเกิดขึ้นเหล่านี้โดยเข้าทำการตรวจสอบพื้นที่โครงการในระยะก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ มีการจัดทำระบบรองรับน้ำเสียที่ถูกต้องมีสภาพพร้อมใช้งาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างแต่อย่างใด

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง ( Risk Factors)

#### 3.1 ปัจจัยเสี่ยงด้านเทคนิคและการดำเนินงานในธุรกิจบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

##### 3.1.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจการให้บริการกำจัดกากของเสียจากอุตสาหกรรม ผู้ให้บริการต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นเริ่มตั้งแต่กระบวนการรับกากของเสียจากโรงงานของลูกค้าซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดกากของเสียไปจนถึงการกำจัดในขั้นตอนสุดท้าย หากการดำเนินงานเกิดมีข้อบกพร่อง อันจะส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนหรือสิ่งแวดล้อม เนื่องจากศูนย์ผสมดําและศูนย์มาบตาพุดตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน ดังนั้นสังคมและชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงศูนย์ทั้งสองแห่งอาจจะได้รับผลจากกระบวนการบำบัดของบริษัท อันส่งผลให้บริษัทถูกร้องเรียนจากผู้ได้รับความเสียหาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่รุนแรงที่สุดคือ บริษัทต้องหยุดการให้บริการจนกว่าจะแก้ไขปัญหาแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

บริษัท ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดแนวทางในการดำเนินงานเพื่อควบคุมและป้องกันความเสี่ยง ดังนี้

- (1) ยึดมั่นและปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- (2) ยึดมั่นและปฏิบัติตามประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ของหน่วยงานราชการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด
- (3) ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามระบบมาตรฐานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และระบบการบริหารคุณภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน เห็นได้จากที่ศูนย์บริการกำจัดกากของเสียของบริษัทฯ ได้รับการรับรองมาตรฐานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ISO14001 การรับรองมาตรฐานการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม มอก.& OHSAS 18001 และการรับรองมาตรฐานการจัดการด้านระบบการบริหาร คุณภาพ ISO 9001 จากสถาบันรับรองมาตรฐานไอเอสโอ (สรอ.)
- (4) กำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ คู่มืออำนาจดำเนินการ และนโยบายของบริษัทฯ ด้วยการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารระบบการจัดการ เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล ติดตามและตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบข้อบังคับ คู่มืออำนาจดำเนินการ และนโยบายของบริษัทฯ ดังกล่าว
- (5) จัดตั้งกองทุนคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (6) บริษัทฯ ได้ทำความเข้าใจกับประชาชนในพื้นที่ รวมถึงให้การสนับสนุนช่วยเหลือ และเข้าไปมีส่วนร่วมกับกิจกรรมของชุมชนใกล้เคียง เพื่อให้ชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงและห่างไกลได้รู้จักบริษัทฯ และเข้าใจกระบวนการบำบัดกากของเสียของบริษัทฯ

### 3.1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแข่งขัน

ปัจจุบันมีบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจกำจัดกากอุตสาหกรรมหลายแห่ง แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากจุดแข็งของบริษัทแล้ว ถือได้ว่าบริษัทมีความแตกต่างจากคู่แข่ง และมีความได้เปรียบทางการแข่งขัน ดังเช่น

- (1) บริษัท ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานบำบัดและกำจัดของเสียรวมประเภทหรือชนิดของโรงงานลำดับที่ 101, 105 และ 106 ซึ่งสามารถให้บริการด้านการกำจัดกากของเสียให้แก่ลูกค้าได้อย่างครบวงจร
- (2) บริษัท ได้รับรองมาตรฐานระบบ ISO 9001, ISO 14001 และ มอก. & OHSAS 18001 ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญในการพิจารณาการส่งกากอุตสาหกรรมของโรงงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอุตสาหกรรม
- (3) บริษัท มีมาตรฐานการจัดการเทียบเท่ากับมาตรฐานของ EU และสหรัฐอเมริกา
- (4) บริษัท มีกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นการสร้างความเชื่อมั่นและยอมรับถึงการให้บริการที่ได้มาตรฐานสูง
- (5) บริษัท มีทีมฉุกเฉินที่มีประสิทธิภาพพร้อมให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง
- (6) บริษัท มีห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ที่มีประสิทธิภาพและได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมอย่างถูกต้อง
- (7) ลูกค้าให้การยอมรับ เชื่อถือ และไว้วางใจในเรื่องการกำจัดและบำบัดกากของเสีย

## 3.2 ปัจจัยเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### 3.2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมในการขยายฐานรายได้ของบริษัท เพิ่มเสถียรภาพให้แก่องค์กร แต่ธุรกิจจัดสรรบ้านและที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่มีการแข่งขันกันสูง ดังนั้นบริษัท จึงต้องติดตามภาวะตลาดบ้านจัดสรรและทิศทางเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตามโครงการส่วนใหญ่ของบริษัท เป็นที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง แต่ด้วยคุณภาพและการให้ความสำคัญด้านบริการเป็นพิเศษ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า บริษัท จึงเชื่อว่าจะทำให้การดำเนินงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จะสามารถเติบโตอย่างมั่นคงได้ต่อไป

### 3.2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขาดแคลนแรงงานในการก่อสร้าง

ระบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังเป็นระบบที่ใช้แรงงาน ในบางสถานการณ์จึงเกิดปัญหาขาดแคลนแรงงานขึ้นโดยเฉพาะแรงงานฝีมือดี ทำให้ค่าจ้างแรงงานและค่าจ้างเหมาก่อสร้างมีราคาเพิ่มขึ้น กระทั่งต้นทุนที่จะเพิ่มสูงขึ้นแล้วยังมีปัญหาเรื่องการก่อสร้างล่าช้า

บริษัท มีแนวทางแก้ไขโดยการใช้ผู้รับเหมาซึ่งมีแรงงานประจำของตนเอง ประกอบกับโครงการของบริษัท บางส่วนเป็นการจัดซื้อโครงสร้างที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมาทำการปรับปรุง ซึ่งไม่ต้องใช้แรงงานจำนวนมาก

### 3.3 ปัจจัยเสี่ยงทางการเงิน

#### 3.3.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ย่อมจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัท จากการที่บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้มีการติดตามภาวะการเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด บริษัท จึงคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบหรือมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยแต่อย่างใด นอกจากนี้แล้วบริษัท ยังมีสัญญาที่จะสามารถชำระหนี้ก่อนกำหนดได้อีกด้วย

#### 3.3.2 ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถ หรือไม่ประสงค์จะปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงที่ทำไว้กับบริษัท บริษัท มีนโยบายในการป้องกันความเสี่ยงนี้โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของคู่ค้า และจำกัดการอนุมัติวงเงินสินเชื่อ มูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านสินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ดังกล่าวหักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามที่แสดงในงบดุล

#### 3.3.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเกิดจากการที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดบกพร่อง ซึ่งโดยปกติ บริษัท และบริษัทย่อยได้มีการติดตามดูความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับสถานะของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของกระแสเงินสด

#### 3.3.4 ความเสี่ยงของการลงทุนในบริษัทย่อย

ในกรณีที่บริษัทย่อยไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการขยายการลงทุน บริษัท ในฐานะผู้ถือหุ้น จำเป็นต้องช่วยเหลือสนับสนุนการหาเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสนับสนุนโครงการใหม่ ดังนั้นหากผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยไม่เป็นไปตามแผน บริษัท ในฐานะผู้ถือหุ้นอาจได้รับผลกระทบจากการลงทุนและ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันบริษัท มีสถานะทางการเงินที่มั่นคงเพียงพอ จึงไม่กระทบต่อสภาพคล่อง และ บริษัท คาดว่า บริษัทย่อยจะดำเนินการได้อย่างเต็มที่ในไม่ช้านี้ โดยการลงทุนของบริษัท จะเน้นในการขยายขอบเขตในธุรกิจที่จะสามารถส่งเสริมบริการของบริษัท ในอนาคต

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินถาวร

##### 4.1.1 ยอดรวมของมูลค่าทรัพย์สินถาวร

ยอดรวมของมูลค่าทรัพย์สินถาวรที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีราคาตามบัญชี ดังนี้

หน่วย : พันบาท

รายการ	บริษัทฯ และบริษัทย่อย		
	ราคาทุน	ค่าเสื่อมราคาสะสม	มูลค่าสุทธิตามบัญชี
ที่ดิน	9,000	-	9,000
ส่วนปรับปรุงที่ดินเช่า	211,257	141,568	69,689
อาคารและส่วนปรับปรุง	102,358	65,613	36,745
เครื่องจักรและอุปกรณ์	289,838	278,818	11,020
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	36,123	34,041	2,082
ยานพาหนะ	18,105	11,798	6,307
รถบรรทุกและหางพ่วง	6,717	2,403	4,314
คอนเทนเนอร์	40,062	37,039	3,023
งานระหว่างก่อสร้าง	3,924	-	3,924
<b>รวม</b>	<b>717,384</b>	<b>571,280</b>	<b>146,104</b>

##### 4.1.2 ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม

สิ่งปลูกสร้างและเครื่องจักรที่ศูนย์มาบตาพุดของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงินรวม 25 ล้านบาท มูลค่าสุทธิตามบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวนเงินประมาณ 24.9 ล้านบาท

##### 4.1.3 สัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานเพื่อใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งสัญญาเช่าสำคัญสรุปได้ดังนี้

- (1) ศูนย์แสมดำ และศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี  
 ลักษณะการเช่า: สัญญาเช่าและให้ใช้สิทธิการดำเนินงานศูนย์บริการบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรมกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ )  
 อายุสัญญาเช่า: มีระยะเวลาเช่าและให้ใช้สิทธิการดำเนินงาน 10 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่ารายปี ปีที่ 1-5 เป็นเงินประมาณ 1.1 ล้านบาทต่อปี ปีที่ 6-10 เป็นเงินประมาณ 1.4 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิตามอัตราของกากที่ให้บริการ สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2549 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

ค่าเช่าสำหรับปี 2557 มีจำนวน 1.4 ล้านบาท

## (2) ศูนย์มาบตาพุด

ลักษณะการเช่า: เช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ) จำนวน 3 ฉบับ

อายุสัญญาเช่า: มีระยะเวลาเช่า 30 ปี จนถึงเดือนพฤษภาคม 2569 เดือนสิงหาคม 2569 และ เดือนมีนาคม 2574 โดยบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีในอัตราปีละ 50,000 บาท ต่อเนื้อที่หนึ่งไร่ เศษของไร่ให้คำนวณตามส่วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ค่าเช่าสำหรับปี 2557 มีจำนวน 5.3 ล้านบาท

### 4.1.4 ทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

-ไม่มี-

## 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายให้การดำเนินงานของบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรงหรืออ้อมร้อยละ 99 รับนโยบาย โดยตรงจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้กิจการของบริษัทย่อยสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ เมื่อมีกิจการ สำคัญหรือมีเหตุการณ์สำคัญอันอาจมีผลกระทบต่อบริษัทย่อย ให้มีการนำเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานอนุมัติ หรือให้ความเห็นชอบก่อน ปัจจุบันบริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 2 แห่ง โดยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการในบริษัทย่อย ดังมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทย่อย รายชื่อกรรมการ	GENCO	บจ.เอเชียพัฒนาแลนด์	บจ.อินดัสเทรียลเวสต์ เมเนจ เมนต์ (เอเชีย)
(1) นายอัศวิน วิภูศิริ	/, //	/	
(2) นายเดชพล วิภูศิริ	/, //	/	
(3) ผศ.(พิเศษ) รณชัย ตันตระกูล	/, //	/	
(4) นายอิทธิฤทธิ์ วิภูศิริ	/, //	/	
(5) นายธีระ สุขสุนันท์			/
(6) นายสุนันท์ โชติช่วง			/

หมายเหตุ/ = กรรมการบริษัท // = กรรมการบริหาร

## 4.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลแสดงไว้ในเอกสารแนบ 4

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	ชื่อภาษาไทย "บริษัท บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จำกัด (มหาชน)" ชื่อภาษาอังกฤษ "General Environmental Conservation Public Company Limited" ชื่อย่อ "GENCO"
ประเภทธุรกิจ	ให้บริการบำบัดและกำจัดกากอุตสาหกรรม
เลขทะเบียนบริษัท	0107540000111
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 447 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ : 0-2502-0900 โทรสาร: 0-2502-0999
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	ศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมแสมดำ เลขที่ 68/39 หมู่ 3 ถนนแสมดำ แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร 10150 โทรศัพท์ : 0-2452-8310-24, 0-2452-8333 โทรสาร: 0-2415-3817
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	ศูนย์บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมมาบตาพุด เลขที่ 5 ถนนเมืองใหม่มาบตาพุด สาย 6 ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 21150 โทรศัพท์ : 038-687005-6, 038-687154-6 โทรสาร: 038-687157
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	สำนักงานภาคเหนือ เลขที่ 60/14 หมู่ 4 นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน 51000 โทรศัพท์ : 053-582898 โทรสาร: 053-582897
โฮมเพจ	<a href="http://www.genco.co.th">http://www.genco.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 1,080,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 910,580,100 บาท (ณ วันที่ 6 มกราคม 2558) แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 910,580,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 1 บาท

## นิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

### ชื่อบริษัท

บริษัท เอเชียพัฒนา แลนด์ จำกัด  
ประกอบธุรกิจ ซื้อ ขาย และพัฒนาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์  
เลขที่ 447 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120  
โทรศัพท์: 0-2502-0900 โทรสาร: 0-2502-0999  
ทุนจดทะเบียน 430 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 330 ล้านบาท  
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 33 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 10 บาท

### ชื่อบริษัท

บริษัท อินด์สเทรียล เวสต์ เมเนจเม้นท์ (เอเชีย) จำกัด  
ประกอบธุรกิจเขตประกอบการอุตสาหกรรม  
เลขที่ 133/440 หมู่ 2 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี  
ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 200 ล้านบาท  
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 10 บาท

## บุคคลอ้างอิง

### นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ 0-2359-1200-01 โทรสาร 0-2359-1259

### ผู้สอบบัญชีประจำปี 2557

นายนิศ เสาวลักษณะกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5369  
บริษัท บีพีอาร์ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์ จำกัด  
เลขที่ 152 ชั้น 12 เอ ห้อง 08 อาคารชาร์เตอร์ด์ สแควร์ ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ 0-2634-5398 โทรสาร 0-2634-5399

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี