

4. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

4.1 ธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

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

4.1.1 ลักษณะการให้บริการ

(1) ระบบปรับเสถียรและการทำให้เป็นของแข็ง (Stabilization and Solidification)

เป็นการทำลายฤทธิ์กากของเสียที่เป็นพิษ แล้วเปลี่ยนให้สารที่ผ่านการทำลายพิษแล้วกลายเป็นของแข็ง วัตถุประสงค์คือทำให้เกิดการยึดเกาะทางเคมีของสารพิษที่เป็นองค์ประกอบอยู่ในกากของเสีย เพื่อยับยั้งการแพร่กระจายไปสู่สิ่งแวดล้อม และยังเป็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงคุณสมบัติทางฟิสิกส์ของเสียเพื่อทำให้ง่ายต่อการจัดเก็บและฝังกลบ โดยของเสียที่ผ่านกระบวนการปรับเสถียรแล้วจะถูกนำไปฝังกลบยังหลุมฝังกลบที่มีความปลอดภัยสูงที่ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี

(2) ระบบฝังกลบ (Secure Landfill) ใช้สำหรับฝังกลบของเสียจากอุตสาหกรรมที่ไม่เป็นอันตราย และของเสียอันตรายที่ผ่านกระบวนการปรับเสถียรและทำให้เป็นของแข็งแล้ว ในการก่อสร้างหลุมฝังกลบบริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีที่ใช้สำหรับการฝังกลบของเสียอันตราย โดยออกแบบให้เป็นหลุมฝังกลบแบบนิรภัย (Secure Landfill) ซึ่งสามารถป้องกันมิให้น้ำและกากของเสียที่อยู่ในหลุมฝังกลบซึมออกไปสู่ภายนอกได้ มีการปูพื้นหลุมด้วยวัสดุประเภทต่างๆ อย่างถูกต้องตามมาตรฐานสากล โดยหลุมฝังกลบตั้งอยู่ที่ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี มีพื้นที่ประมาณ 500 ไร่

(3) ระบบผสมกากเชื้อเพลิง (Fuel Blending) เป็นระบบที่ใช้ในการผสมและปรับสภาพกากของเสียที่มีค่าความร้อน (Calorific content) ให้กลายเป็นพลังงานทดแทนสำหรับโรงงานที่ใช้เตาเผาอุณหภูมิสูง (Waste to Energy) หรือวัตถุประสงค์ทดแทนสำหรับโรงงานปูนซีเมนต์

(4) ระบบบำบัดน้ำเสีย (Wastewater Treatment) โดยใช้วิธีเคมี-ฟิสิกส์และชีวภาพ สามารถบำบัดและกำจัดน้ำเสียจากโรงงานฟอกย้อม โรงงานชุบโลหะ และโรงงานอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยน้ำเสียที่ผ่านกระบวนการบำบัดเรียบร้อยแล้วจะได้ค่าตามเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และกากตะกอนที่เกิดจากการบำบัดน้ำเสียจะถูกนำไปฝังกลบที่ศูนย์วิจัยและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จังหวัดราชบุรี

(5) ระบบการขนส่ง การให้บริการจัดเก็บและขนส่งกากของเสีย บริษัทฯ ใช้ยานพาหนะที่ได้รับการออกแบบสำหรับการบรรทุกกากของเสียประเภทต่างๆ โดยเฉพาะ ยานพาหนะทุกคันจะมีผ้าใบปิดคลุมมิดชิดตามมาตรฐานการขนส่ง นอกจากนี้พนักงานขับรถทุกคนได้ผ่านการฝึกอบรมด้านความปลอดภัย และได้รับใบอนุญาตประเภท 4 จากกรมการขนส่งทางบก มีระบบการควบคุมการขนส่งด้วยใบกำกับการขนส่ง (Manifest) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีการใช้ระบบ GPS (Global Position System) รวมทั้งการใช้เครื่องบันทึกข้อมูลพฤติกรรมการใช้รถ (Black Box) ในการบันทึกข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับ

การเดินทาง 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 และปัจจุบันได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าให้ขยายระยะเวลาออกไปอีก 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2549 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 101 โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม ลำดับที่ 105 การคัดแยกหรือฝังกลบวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว และ ลำดับที่ 106 การนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรม การดำเนินงานของศูนย์แสมดำจะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกรมโรงงานอุตสาหกรรม โดยมีคณะที่ปรึกษาตรวจสอบผลการดำเนินงาน ซึ่งในปัจจุบันคือศูนย์วิศวกรรมพลังงานและสิ่งแวดล้อม (บางเขน) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทำหน้าที่ควบคุมคุณภาพ และการจัดการของเสียอุตสาหกรรม เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้คณะที่ปรึกษาตรวจสอบผลการดำเนินงานจะจัดทำรายงานผลการตรวจสอบส่งให้แก่บริษัทฯ และกรมโรงงานอุตสาหกรรมเป็นประจำทุกเดือน

และศูนย์มาบตาพุดตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด 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

4.1.2 การตลาดและภาวะการแข่งขันของธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม

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 ซึ่งบริษัทที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในกลุ่มนี้และถือเป็นคู่แข่งโดยตรงของบริษัท ได้แก่ บมจ.โปรเฟสชั่นแนล เวสต์ เทคโนโลยี (1999) ตั้งอยู่ที่อำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว และบมจ.เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน ตั้งอยู่ที่อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

กลุ่มกำจัดกากโดยการเผาในเตาอุณหภูมิสูง บริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มโรงงานปูนซีเมนต์ อย่างไรก็ตามปัจจุบันโรงงานปูนซีเมนต์ถูกกำหนดให้สามารถรื้อกากไปเผาเพื่อใช้เป็นวัตถุดิบทดแทน หรือเชื้อเพลิงทดแทนเท่านั้น ทำให้การแข่งขันในกลุ่มดังกล่าวลดน้อยลง กลุ่มโรงงานปูนซีเมนต์ที่ได้รับอนุญาตเผากากได้และถือเป็นคู่แข่งสำคัญของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย (แก่งคอย) จำกัด บมจ. ปูนซีเมนต์นครหลวง บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย (ท่าหลวง) จำกัด บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย (ลำปาง) จำกัด บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย (ทุ่งสง) จำกัด และ บมจ.ทีพีไอ โพลีน

กลุ่มที่นำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่ เนื่องจากปัจจุบันมีผู้ประกอบการที่ได้รับใบอนุญาตเพื่อนำของเสียมาใช้ประโยชน์ใหม่เป็นจำนวนมาก จึงไม่สามารถระบุชื่อของบริษัทได้ (โรงงานลำดับที่ 106 ที่ไม่อยู่ในข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)

และเพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันในตลาดการกำจัดกากอุตสาหกรรมได้ บริษัทฯ จึงมีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงนโยบายในหลายๆ ด้าน เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และให้สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยนโยบายด้านการตลาดที่สำคัญๆ มีรายละเอียดดังนี้

(1) นโยบายทางการตลาด

1) การพัฒนาตลาด

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยเน้นด้านการเสาะแสวงหาเทคโนโลยีใหม่เพื่อนำมาใช้กับธุรกิจ การให้ความสำคัญต่อหน่วยงานเน้นวิจัยและพัฒนา (R&D)

2) การมุ่งเน้นตลาด

บริษัทฯ ยังคงไว้ซึ่งหลักวิธีการที่ถูกต้องของการให้บริการ จะยังคงรักษาคุณภาพและภาพลักษณ์ที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้า และดำรงรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ ยังต้องสร้างฐานลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าด้วยมาตรฐานและคุณภาพของการให้บริการที่บริษัทฯ ได้รับการยกย่องในวงการ จะเป็นสิ่งกระตุ้นให้เกิดลูกค้ารายใหม่ ที่ต้องการปฏิบัติตามกฎระเบียบและรักษาสีสิ่งแวดล้อม

3) รักษามาตรฐาน

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

(2) ภาวะการณ์แข่งขัน

ภาวะการณ์แข่งขันในธุรกิจการบำบัดและกำจัดของเสียจากอุตสาหกรรม ด้วยวิธีการฝังกลบของเสียอันตราย แม้มีจำนวนรายผู้ให้บริการไม่มากนัก เนื่องจากมีข้อจำกัดและอุปสรรคค่อนข้างมาก อาทิ การจัดหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) การประเมินผลกระทบด้านสุขภาพ (HIA) ซึ่งต้องใช้เวลาและใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง ในขณะที่โรงงานปูนซีเมนต์ถูกกำหนดให้สามารถรับกากไปเผาเพื่อใช้เป็นวัตถุดิบทดแทน หรือเชื้อเพลิงทดแทนได้ และการที่ภาครัฐเปิดโอกาสให้โรงงานขนาดเล็กที่ได้รับอนุญาตโรงงานลำดับที่ 106 สามารถนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ ซึ่งมีต้นทุนการดำเนินงานที่ต่ำ ส่งผลให้การทำธุรกิจบำบัดและกำจัดของเสียอุตสาหกรรมแข่งขันด้านราคามากยิ่งขึ้น ผู้ประกอบการที่มีต้นทุนสูงและมีมาตรฐานก็จะประสบกับปัญหาถูกช่วงชิงลูกค้าจากบรรดาผู้ประกอบการที่มีต้นทุนต่ำ เมื่อภาวะการณ์แข่งขันในตลาดธุรกิจประเภทนี้มีค่อนข้างสูง ส่วนแบ่งทางการตลาดของบริษัทฯ จึงลดลง

สำหรับปี 2553 มีจำนวนโรงงานแจ้งขออนุญาตขนย้ายกากของเสียอันตรายและไม่อันตรายเพื่อนำไปกำจัด รวมทั้งสิ้น 8,524 โรงงาน เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ร้อยละ 7.8 แยกเป็นโรงงานที่ขออนุญาตนำของเสียอันตรายไปกำจัด 5,834 โรงงาน และ โรงงานที่ขออนุญาตนำของเสียไม่อันตรายไปกำจัด 2,690 โรงงาน

หน่วย: โรงงาน

จำนวนโรงงาน	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
แจ้งขออนุญาตนำของเสียอันตรายไปกำจัด	5,834	5,543	4,926
แจ้งขออนุญาตนำของเสียไม่อันตรายไปกำจัด	2,690	2,364	5,390
รวม	8,524	7,907	10,316

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ในปี 2553 พบว่ามีประมาณการจำนวนของเสียจากอุตสาหกรรมถูกนำไปกำจัดในระบบอย่างถูกต้อง 19.2 ล้านตัน แยกเป็นของเสียอันตรายจำนวน 1.9 ล้านตัน และของเสียไม่อันตรายจำนวน 17.3 ล้านตัน ซึ่งลดลงจากปี 2552 ร้อยละ 24.7

หน่วย: ล้านตัน

ประเภท	ปี 2553	ปี 2552	ปี 2551
ของเสียอันตรายจากอุตสาหกรรม	1.9	2.2	2.7
ของเสียไม่อันตรายจากอุตสาหกรรม	17.3	23.3	16.4
รวม	19.2	25.5	19.1

ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

สำหรับแนวโน้มธุรกิจปี 2554 บริษัทฯ คาดว่าสภาวะทางการเมืองภายในประเทศภายหลังการเลือกตั้งจะทำให้ได้รัฐบาลที่มีเสถียรภาพในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศในปีต่อไป ทำให้อุตสาหกรรมการผลิตในประเทศขยายตัว ปริมาณกากของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมมีปริมาณเพิ่มขึ้น และบริษัทหรือหน่วยงานที่ยังยืนยันที่จะให้บริการกับบริษัทที่ให้บริการได้ตามมาตรฐานภายใต้หลักวิชาการจะกลับเข้ามาสู่ระบบที่ถูกต้องมากขึ้น

4.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

1) การผลิต/กำลังการผลิตรวม

ในปี 2553 ศูนย์ให้บริการกำจัดกากอุตสาหกรรมของบริษัทฯ มีกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตดังนี้

วิธีการจัดการของเสีย	ศูนย์แสมดำ/ราชบุรี		ศูนย์มาตาพุด	
	กำลังการผลิต (ตัน/ปี)	ปริมาณการผลิต (ตัน/ปี)	กำลังการผลิต (ตัน/ปี)	ปริมาณการผลิต (ตัน/ปี)
1. การฝังกลบโดยตรง	45,000	1,468	-	-
2. การปรับเสถียรและการฝังกลบ		22,418	-	-
3. การผสมกากเชื้อเพลิงและการเผาในเตาอุณหภูมิสูง	-	-	47,520	2,508
4. การบำบัดน้ำเสียชุมชน	63,000	23,999	-	-
5. การบำบัดน้ำเสียฟอกย้อม	60,000	3,391	-	-

หมายเหตุ กำลังการผลิตคิดวันทำงานเท่ากับ 300 วันต่อปีทำงานวันละ 8 ชั่วโมง

2) วัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์ที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียจะมีความหลากหลายขึ้นอยู่กับประเภทของกากของเสียที่ต้องทำการบำบัด โดยการบำบัดแต่ละครั้งจะต้องมีการตรวจสอบและกำหนดสูตรในการบำบัดจากฝ่ายปฏิบัติการห้องทดลองก่อน วัตถุประสงค์ที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียแต่ละประเภทสรุปได้ดังนี้

- (ก) การบำบัดน้ำเสียชุมชน วัตถุประสงค์หลักที่ใช้ในการบำบัดกากของเสียกลุ่มนี้ คือ ปูนขาว โดยมีการเติมสารเคมีอื่นๆ เพิ่มเติมตามชนิดของสารปนเปื้อนที่มีอยู่ในน้ำเสีย สารเคมีเหล่านี้ได้แก่ กรดซัลฟูริก (H_2SO_4) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ ($NaOCl$) เฟอร์รัสซัลเฟต (Fe_2SO_4) และในบางกรณีจะมีการใช้โซเดียมซัลไฟด์ (Na_2S)
- (ข) การบำบัดน้ำเสียฟอกย้อม วัตถุประสงค์หลักที่ใช้ในการบำบัด คือ สารส้มร่วมกับปูนขาว โดยบางกรณีจะมีการใช้เฟอร์ริกคลอไรด์ ($FeCl_3$) และสารโพลีเมอร์ (Polymer) ช่วยเร่งการตกตะกอนร่วมในการบำบัด
- (ค) การปรับเสถียรและทำให้เป็นก้อนแข็ง จะใช้ปอร์ตแลนด์ซีเมนต์เป็นวัตถุประสงค์หลักโดยมีการเติมสารเคมีอื่นๆ ตามลักษณะของของเสียโดยสารเคมีรองที่ใช้ได้แก่ ปูนขาว โซเดียมซัลไฟด์ (Na_2S) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ ($NaOCl$) เฟอร์รัสซัลเฟต (Fe_2SO_4) ไฮโดรเจนเปอร์ออกไซด์ (H_2O_2)

(2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดให้ผู้ประกอบการกำจัดกากอุตสาหกรรมต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมนั้น บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่เป็นหน่วยงานกลาง (Third Party) เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นประจำทุกปี จากรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมประจำปี 2553 ตามรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการการติดตามตรวจสอบผลการตรวจวัด

คุณภาพอากาศและเสียง ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำชะล้างและคุณภาพน้ำผิวดิน ปรากฏว่าผลการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อมอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานในทุกขั้นตอน และเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนและสิ่งแวดล้อม เป็นไปภายใต้ระบบมาตรฐานการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม มาตรฐานการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสิ่งแวดล้อม และมาตรฐานด้านระบบการบริหารคุณภาพ

4.2 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจเสริมของบริษัทฯ เพื่อขยายฐานรายได้ เพิ่มเสถียรภาพให้แก่องค์กร และดำเนินงานเป็นเพียงระยะเวลาเริ่มต้น ประกอบด้วยโครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก

4.2.1 ลักษณะโครงการ

(1) **อาคารพาณิชย์** มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยบนทำเลค้าขายในเขตชานเมือง สำหรับโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเอเชียคอมเมอริเชียล 1 ตั้งอยู่ในเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บนเนื้อที่ 799 ตารางวา จำนวน 39 ยูนิต ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ลูกค้าได้ทำการจองซื้อและโอนแก่ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 71 ของยูนิตทั้งหมด โครงการบางบัวทองโฮมออฟฟิศ ตั้งอยู่ในเขตบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี บนเนื้อที่ 688 ตารางวา จำนวน 25 ยูนิต ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ลูกค้าได้ทำการจองซื้อและโอนแก่ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 52 ของยูนิตทั้งหมด

(2) **ทาวน์เฮ้าส์** มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับปานกลาง เป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ใช้สอยพอเพียง และตั้งอยู่ในเขตชานเมือง สำหรับโครงการที่บริษัทฯ ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการบ้านนวิรัตน์ (รัตนวิเบศร์-บางบัวทอง) จังหวัดนนทบุรี บนเนื้อที่ 7 ไร่ 3 งาน 97 ตารางวา ตัวโครงการแบ่งออกเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 100 ยูนิต ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ ลูกค้าได้ทำการจองซื้อและโอนให้แก่ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 68 ต่อมาในปี 2553 ได้มีการขยายเฟสเพิ่มเติมในส่วนของอาคารพาณิชย์อีกจำนวน 10 ยูนิต ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และมีลูกค้าจองซื้อแล้วกว่าร้อยละ 36

(3) **อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)** มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง ที่ต้องการที่พักอาศัยแบบทันสมัย เนื้อที่จำกัดแต่สามารถตอบสนองการใช้สอยได้อย่างคุ้มค่า เดินทางไปมาได้สะดวก สำหรับโครงการอาคารชุดที่ดำเนินการแล้ว ได้แก่ โครงการเดอะเพลนารี (The Plenary) ตั้งอยู่ในเขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ 627 ตารางวา จำนวน 170 ยูนิต ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ลูกค้าได้ทำการจองซื้อและโอนแก่ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 12 ของยูนิตทั้งหมด และโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ บางส่วน ได้แก่ โครงการเมืองทองบางนา ตั้งอยู่ในเขตบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 205 ยูนิต ลูกค้าได้ทำการจองซื้อและเช่าอยู่แล้วกว่าร้อยละ 15 ของยูนิตทั้งหมด

4.2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขันของธุรกิจสังหาริมทรัพย์

(1) นโยบายทางการตลาด

- 1) สร้างภาพลักษณ์ในการให้บริการโดยเน้นการให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อความสอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้นำและให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก

- 2) เลือกทำเลที่ตั้งโครงการไม่ไกลจากย่านธุรกิจการค้า ทำให้มีการเดินทางไปมาได้อย่างสะดวก บนราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรม
- 3) เน้นการดำเนินงานที่ได้มาตรฐาน วัสดุมีคุณภาพ และมีการตรวจสอบความเรียบร้อยในทุกขั้นตอนก่อนการส่งมอบให้กับลูกค้า
- 4) ใช้รายการส่งเสริมการขาย และสื่อประชาสัมพันธ์ เพื่อกระตุ้นยอดขาย

(2) ภาวะการแข่งขัน

ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2553 หากพิจารณาจากตัวเลขของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วงเดือนมกราคมถึงกันยายน จะพบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2552 โดยที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในปี 2553 มีจำนวนทั้งหมด 71,232 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ร้อยละ 9.3 โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทสร้างเอง 16,717 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทจัดสรร 54,515 หน่วย ดังรายละเอียดตารางข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยจดทะเบียนจำแนกตามประเภทดำเนินการ ระหว่างปี 2551-2553 ดังนี้

จำแนกประเภท	ปี 2553 (มกราคม-กันยายน)	ปี 2552 (มกราคม-กันยายน)	ปี 2551 (มกราคม-กันยายน)
สร้างเอง	16,717	15,519	18,632
จัดสรร	54,515	49,649	40,743
รวมทั้งหมด	71,232	65,168	59,375
เปลี่ยนแปลง	9.3%	9.7%	9.8%

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยหากพิจารณาเฉพาะที่อยู่อาศัยซึ่งจำแนกตามประเภทที่อยู่ในปี 2553 จะมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้ ประเภทบ้านเดี่ยว มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 22,604 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับปี 2552 ประเภทบ้านแฝดมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 789 หน่วย ลดลงร้อยละ 11.1 เมื่อเทียบกับปี 2552 ประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 11,329 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.2 เมื่อเทียบกับปี 2552 ประเภทคอนโดมิเนียมมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 36,510 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับปี 2552 ดังรายละเอียดตารางข้อมูลเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยจดทะเบียนจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ระหว่างเดือนมกราคม-กันยายน 2551-2553 ดังนี้

จำแนกประเภท	ปี 2553 (มกราคม-กันยายน)	ปี 2552 (มกราคม-กันยายน)	ปี 2551 (มกราคม-กันยายน)
บ้านเดี่ยว	22,604	21,945	26,895
บ้านแฝด	789	888	941
ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์	11,329	7,966	10,026
คอนโดมิเนียม	36,510	34,369	21,513
รวมทั้งหมด	71,232	65,168	59,375

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการวิเคราะห์สถานการณ์หรือสังหาริมทรัพย์ในปี 2554 การเติบโตโดยภาพรวมน่าจะยังมีอยู่แต่จะเป็นลักษณะค่อยเป็นค่อยไป โครงการที่เป็นที่ต้องการของผู้บริโภคส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย และในสายที่มีกำหนดสร้างเสร็จก่อนเวลา ซึ่งถือเป็นปัจจัยบวกที่ทำให้ผู้ประกอบการยังมีการเปิดโครงการอย่างต่อเนื่อง ในปีนี้ สำหรับทิศทางการขยายตัวและการเมืองภายในประเทศที่ยังมีแนวโน้มไม่รุนแรง เป็นปัจจัยลบต่อตลาดที่อยู่อาศัยที่จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภค เว้นแต่การเลือกตั้งทั่วไปในปี 2554 จะลงเอยด้วยความสงบและได้รับรัฐบาลที่มั่นคง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยลบด้านราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างที่จะปรับตัวสูงขึ้น หลังจากกระทรวงพาณิชย์ได้ควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในช่วงปลายปี 2553 ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย ดังนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับทิศทางการลงทุน และการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เหมาะสมให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ด้วย

4.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

1) การผลิต/นโยบายการผลิต

บริษัทฯ มีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภค มีราคาขายที่เหมาะสมและเป็นธรรม มีการควบคุมคุณภาพของผู้รับเหมาให้มีการก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนด มีฝ่ายจัดการคอยควบคุมดูแล ประสานงาน และรับผิดชอบตรวจรายงานของผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ

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 ผุนละออง หรือแม้แต่เสียงดังที่ก่อให้เกิดความรำคาญสาเหตุจากการก่อสร้าง ซึ่งหากดูแลไม่ดีพอก็อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนได้ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นเหล่านี้โดยเข้าทำการตรวจสอบพื้นที่โครงการในระยะก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ มีการจัดทำระบบรองรับน้ำเสียที่ถูกต้องมีสภาพพร้อมใช้งาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างแต่อย่างใด