



LPN

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

SET: อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

<https://www.lpn.co.th>

ธุรกิจหลัก

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมืองสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่าง

การดำเนินการของบริษัทเพื่อตอบสนองอย่างทันก่วงที่ต่อสถานการณ์ COVID-19 (Emergency Response)

บริษัทมีการจัดตั้ง War Room ทางช่องทาง Online และบน Platform Application ต่าง ๆ เพื่อประสานงานและรายงานสถานการณ์จากความเคลื่อนไหวและข่าวเรื่อง COVID-19 รวมถึงประกาศสำคัญจากภาครัฐตลอดเวลาเพื่อเตรียมแผนการรับมือและการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งบริษัทมีการประเมินสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในช่วงต้น (ตั้งแต่ช่วงเดือนมีนาคม 2563) และมีการตัดสินใจเตรียมการรับมือต่อสถานการณ์ดังกล่าวร่วมกับการพิจารณาจากเหตุการณ์ติดเชื้อในประเทศไทย จำนวนผู้ติดเชื้อ และการเดินทางไปต่างประเทศ/พื้นที่เสี่ยงต่าง ๆ เพื่อรองรับการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงหรือกระทบต่อชีวอนามัยและความปลอดภัยของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการ ลูกค้า และพนักงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีการจัดประชุมและหารือร่วมกันของคณะกรรมการบริษัทและทีมผู้บริหารเพื่อกำหนดแผนการและนโยบายรับมือสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในช่วงต้น รวมทั้งมีการจัดประชุมสม่ำเสมอผ่านช่องทาง Cloud Online Meeting ในช่วง Lockdown และ Work From Home เพื่อพิจารณาสถานการณ์อย่างทันสถานการณ์และทันก่วงที่



บริษัทมีการคาดการณ์และประเมินสถานการณ์ที่เกิดขึ้นว่าจะส่งผลกระทบต่อการทำงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัท ได้แก่

- **ด้าน Business Operation** บริษัทมีการประเมินผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อยอดขายและยอดโอนโครงการในช่วงเวลาดังกล่าวทำให้มีการจัดทำแผนทางการตลาดในสถานการณ์ดังกล่าว เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อและวางกลยุทธ์การขายผ่านช่องทาง Online ในการเพิ่มยอดขายและลดความเสี่ยงจากการติดเชื้อในช่วงของการแพร่ระบาด รวมถึงการปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์และการวางแผนทางการเงินในการรักษาสภาพคล่องในช่วงเวลาวิกฤต

- **ด้าน Supply Chain** บริษัทมีการปรับกระบวนการทำงานที่ให้ความสำคัญกับลูกค้าและห่วงโซ่อุปทานโดยคงการก่อสร้างในโครงการที่พร้อมส่งมอบให้กับลูกค้าในช่วงเวลาดังกล่าวและมีแผนงานบริหารจัดการการก่อสร้างเพื่อสนับสนุนลูกค้าให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ต่อเนื่องในช่วงที่เกิดสถานการณ์ความไม่แน่นอนของการแพร่ระบาด

- **ด้าน Financial Status** บริษัทที่มีการบริหารจัดการทางการเงินโดยประเมินกระแสเงินสดของบริษัทให้สอดคล้องกับการใช้จ่ายในช่วงเวลาดังกล่าว โดยการบริหารจัดการให้มีกระแสเงินสดสามารถรองรับกับการดำเนินธุรกิจได้ไม่น้อยกว่า 6 เดือน ลดภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น ชะลอแผนการก่อสร้างบางโครงการเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างบางส่วน แต่ยังคงเร่งก่อสร้างโครงการที่มียอดซื้อเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ตามเวลาเพื่อเพิ่มรายได้ในช่วงเวลาดังกล่าว ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ในช่วงเวลาที่ผ่านมา

- **ด้านสำคัญอื่น ๆ** บริษัทมีการวางแผนการรับมือสถานการณ์ระบาดของ COVID-19 ในส่วนงานบริการ Service การดูแลด้านสุขอนามัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการของลุ่มพินี ตลอดจนการรับมือสถานการณ์กรณีมีการติดเชื้อ การรักษาความสะอาด เช่น การมีจุดบริการเจลล้างมือ การวัดอุณหภูมิ เป็นต้น เพื่อป้องกันอย่างทันที่

บริษัทมีการออกมาตรการสำคัญต่าง ๆ เพื่อรับมือและตอบสนองอย่างทันที่ต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงต้นอย่างเร่งด่วน มีการจัด Call Tree BCP จากฝ่ายบริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อออกนโยบายสำคัญและการปรับเปลี่ยนการทำงาน เช่น การบริการด้านสุขอนามัยต่าง ๆ การทำงานแบบ Work From Home การรายงานสุขภาพและการกักตัวสม่ำเสมอ การกำหนดการประชุมผ่าน Platform Online เพื่อการ Social Distancing มีการกำหนดจำนวนพนักงานที่จำเป็นต้องมาทำงานในพื้นที่ออฟฟิศหรือโครงการไม่ให้มีจำนวนที่แออัดมากเกินไป รวมถึงการติดต่อ Contact ช่องทางการรักษาพยาบาลจากหน่วยงานโรงพยาบาลของรัฐที่สามารถรักษา COVID-19

การบริหารจัดการ ภาวะวิกฤต COVID-19 ของบริษัท (Crisis Management)

คณะกรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมประชุมและมีบทบาทในการออกนโยบายในกระบวนการจัดการภาวะวิกฤต ติดตามสถานการณ์และความคืบหน้าในการทำงาน การจัดทำแผนดำเนินการต่าง ๆ และสนับสนุนทีมงาน สนับสนุนสิ่งจำเป็นในการปฏิบัติงานเป็นอย่างดี โดยบริษัทได้มีการจัดตั้งทีมเฉพาะกิจประกอบด้วยศูนย์สื่อสารวิเคราะห์และประเมินสถานการณ์ COVID-19 ทีมประชาสัมพันธ์ภายในบริษัท ทีมประชาสัมพันธ์ภายนอกบริษัท หน่วยงานบริการลูกค้า ทีมสนับสนุนข้อมูล ทีมช่วยเหลือทางด้านเทคนิค IT ทีมงานก่อสร้าง และการจัดตั้ง War Room เพื่อประสานงานและรายงานสถานการณ์ให้กับทุกหน่วยงานของบริษัทอย่างทันที่ทั่วทั้งที่ ให้การดำเนินงานและการตัดสินใจของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ บริษัทได้จัดเตรียมทีมงาน IT Support ในช่วงที่มีการ Lock Down โดยบริษัทได้มีนโยบายให้พนักงานมีการทำงาน Work From Home ได้ และมีศูนย์ Support ทางด้าน IT ในด้านการทำงานผ่าน Social Network และให้คำปรึกษากับผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนจัดเตรียมหน้ากักอนามัยให้กับพนักงานในช่วงต้นเหตุการณ์ มีการติดตั้งเจลล้างมือ เทอโมสแกน และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความสะอาดของสถานที่ทำงานและพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมทั้งมีพนักงานทำความสะอาดอยู่ตลอดเวลาในอาคารสำนักงานใหญ่ เพื่อรองรับการบริการด้านความสะอาดและสุขอนามัยให้แก่พนักงานและผู้อยู่อาศัยในโครงการ

บริษัทมีการปรับตัว/ทบทวนในด้านต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ได้แก่

- **ด้านการผลิตสินค้าและบริการ** บริษัทมีการวางแผนการปรับตัวรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการออกแบบเพื่อผู้อยู่อาศัยที่มีความต้องการที่เป็นวิถีปกติใหม่ (New Normal) เช่น พื้นที่ทำงานที่บ้าน การซื้อของและจ่ายค่าบริการรูปแบบ Online ความสำคัญต่อด้านสุขอนามัย และการทำความสะอาด เป็นต้น
- **ด้านการขนส่ง** บริษัทมีการวางแผนให้พนักงาน เหลื่อมเวลาทำงานและการเดินทางเป็น 3 ช่วงเวลา เพื่อป้องกันการแออัดในที่ทำงานและการเดินทางด้วยขนส่งสาธารณะและรถส่วนบุคคล สนองนโยบายภาครัฐในการทำระยะห่างทางสังคม (Social Distancing)
- **ด้านการจำหน่ายและการให้บริการ** ในช่วงวิกฤต COVID-19 เนื่องด้วยการลดการรวมกลุ่มและการเว้นระยะห่างทางสังคม บริษัทได้จัดทำ การขายโครงการผ่านช่องทาง Online และ Website ต่าง ๆ รวมถึงการ Live ชมโครงการ ให้แก่ผู้สนใจ รวมถึงช่องทางให้บริการชำระ ค่าใช้จ่ายผ่าน Application Online ของ LPN
- **ด้านสภาพคล่องและสถานะทางการเงินของ บริษัท** บริษัทได้มีการบริหารสภาพคล่องทางการเงินโดยการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น ชะลอแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ รวมถึงชะลอแผนการก่อสร้างบางโครงการที่ยังไม่เร่งรีบในการส่งมอบ แต่ในขณะเดียวกันเร่งก่อสร้างโครงการที่พร้อมส่งมอบให้กับลูกค้าเพื่อที่จะสร้างรายได้ และกระแสเงินสดให้กับบริษัท ทำให้บริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้เพียงพอต่อสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

ในช่วงภาวะวิกฤต บริษัทมีการจัดทำแผนงานเร่งด่วนเพื่อสื่อสารแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกทุกภาคส่วนอย่างรวดเร็วโดยมีขั้นตอนวางแผน การประชุมทางไกลและโครงสร้างการประสานงานของแต่ละทีมให้ผู้รับผิดชอบการทำงานในช่วงสถานการณ์ดังกล่าว จัดทำโครงสร้างการทำงานและการสั่งงาน (Tree Commander Chart) เพื่อรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน ทำให้ทุกหน่วยงานดำเนินงานตามแผนปฏิบัติการภายใต้สถานการณ์ได้ บริษัทมีการจัดประชุมทางช่องทาง Online อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งรายงานผลการปฏิบัติการและสรุป ประเด็นสื่อสารให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน บริษัท มีการติดตามสถานการณ์ทั้งรายวันและสรุปรายงาน รายสัปดาห์เพื่อติดตามความคืบหน้าของการดำเนินงาน ได้อย่างทันทั่วทั้งที่ พร้อมนี้ บริษัทมีการติดตามสถานการณ์ อย่างใกล้ชิดรวมถึงได้ประสานงานกับกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข ในการให้ความรู้กับทีมงานเพื่อ เตรียมความพร้อมรับมือกับสถานการณ์ฉุกเฉินทำให้บริษัท สามารถบริหารจัดการสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในช่วงการแพร่ ระบาดได้อย่างทันทั่วทั้งที่

การบรรเทาผลกระทบและดูแลผู้มีส่วนได้เสีย อย่างรอบด้านในสถานการณ์ COVID-19 (Impact Mitigation)

บริษัทมีการประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นและบรรเทาผลกระทบให้แก่กลุ่มต่าง ๆ ดังนี้

พนักงาน: มีการจัดเตรียมอุปกรณ์ด้านสุขอนามัย เช่น หน้ากากอนามัย Face Shield จุดบริการเจลล้างมือ และทำความสะอาดอย่างทั่วถึง จัดทำประกันการติดเชื้อ COVID-19 ให้กับพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายเลิกจ้างพนักงานแต่ใช้นโยบายลดค่าใช้จ่ายที่ไม่ จำเป็นมาช่วยในการประหยัดค่าใช้จ่ายดำเนินงานแทน

ลูกค้า: เช่น จัดโปรโมชั่นโครงการราคาพิเศษ ลดสูงสุด 50% สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมโดยเน้น ที่โครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เป็นต้น

ลูกค้า: บริษัทได้ประเมินผลกระทบ วิเคราะห์ข้อมูล และสถานการณ์ที่เกิดขึ้นมาเพิ่มขีดความสามารถในการปรับตัวและฟื้นตัวขององค์กรและลูกค้าจากสถานการณ์ และการตกลงเงื่อนไขอย่างเป็นธรรม อาทิ ปัญหาเรื่อง ความล่าช้าของการส่งวัสดุก่อสร้างในช่วง COVID-19 มีการปรับแผนงานให้ยืดหยุ่นมากขึ้น เป็นต้น

ผู้ถือหุ้น: บริษัทได้มีการจัดตั้งศูนย์สื่อสาร วิเคราะห์ และประเมินสถานการณ์ COVID-19 และสื่อสารข้อมูลให้ ภายในองค์กรและภายนอกองค์กรเพื่อความเข้าใจที่ถูกต้อง และคงคุณค่าระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นและองค์กร โดยในช่วงต้น มีการเลื่อนกำหนดการประชุมของผู้ถือหุ้นออกไป และทำการจัดประชุมแบบกำหนดจำนวนคน เพื่อสอดคล้องต่อนโยบายภาครัฐ และมีการเสนอแนวทางบริหารความเสี่ยง และมาตรการการรับมือในสถานการณ์วิกฤต เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น

ชุมชนและสังคม: บริษัทมีโครงการปันน้ำใจสู่ชุมชน เป็นโครงการจิตอาสาโดยบริจาคปัจจัยทางด้านอาหาร ให้กับชุมชนโดยรอบโครงการ ได้แก่ โครงการชุมชน รังสิต บริษัทมีการจัดตั้ง “ตู้ปันสุข” เพื่อมอบเครื่องอุปโภค บริโภคที่จำเป็นในการช่วยเหลือผู้อยู่อาศัยในโครงการ ของ LPN จำนวน 70 ตู้ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการนำข้อมูล มาใช้ในการขับเคลื่อนองค์กรให้เป็นไปตามข้อชี้แนะของ หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และสื่อสารข้อมูลสู่ชุมชน เพื่อนำไปใช้สนับสนุนให้ชุมชนมีองค์ความรู้ความเข้าใจ สามารถปฏิบัติตัวและดูแลตัวเองได้ถูกต้องในช่วงที่เกิด สถานการณ์ COVID-19

การวางแผนฟื้นฟูธุรกิจ ภายหลังสถานการณ์ COVID-19 (Business Recovery)

บริษัทมีหน่วยงานวิจัยที่ติดตามและรายงาน สถานการณ์สภาวะเศรษฐกิจมหภาค ความเคลื่อนไหวของ ธุรกิจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และพฤติกรรมของ ผู้บริโภค เพื่อจัดทำเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา ประเด็นความเสี่ยง ความรุนแรง และแนวทางแก้ไขเป็น ประจำทุกเดือน ในสถานการณ์ COVID-19 นี้ บริษัท ยังติดตามและสื่อสารข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐให้กับ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำไปใช้ในการปรับกระบวนการ ทำงานให้ทันและสอดคล้องกับสถานการณ์ รวมถึงนำไปใช้ ปรับกลยุทธ์ของธุรกิจและทบทวนแผนการดำเนินงาน ให้สอดคล้องกับการฟื้นตัวของธุรกิจอย่างรวดเร็ว จาก การวิเคราะห์ข้อมูลทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม บริษัท ประเมินว่าอุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเริ่ม กลับมาดำเนินการได้เป็นปกติมากขึ้นในไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปี 2563 ทั้งนี้ ขึ้นกับปัจจัยความสามารถในการควบคุม และป้องกันความรุนแรงในการระบาดของโรค COVID-19 และผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวมเป็นสำคัญ โดยน่าจะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัวลงประมาณ ร้อยละ 30-40 ทั้งในเชิงจำนวนหน่วยเปิดตัวและมูลค่า เปิดตัว และเป็นการลงทุนของโครงการบ้านพักอาศัย สำหรับธุรกิจบริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่อยู่อาศัย เช่น การบริหารอาคาร การทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น คาดว่าได้รับผลกระทบ น้อยและยังมีความต้องการงานบริการประเภทดังกล่าว อย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีการทบทวนเป้าหมายและแผนการดำเนินงานในระยะสั้น (ปี 2563-2564) ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปได้แก่ การปรับแผนธุรกิจ แผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในด้านการออกแบบให้รองรับความต้องการและการใช้งานที่เปลี่ยนไป แผนการปรับปรุงโครงการที่อยู่อาศัยเดิมในด้านสุขอนามัย แผนงานด้านการบริการนิติบุคคลในที่อยู่อาศัยอย่างมีความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาทบทวนเป้าหมายทางการเงินและสัดส่วนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยและโครงการบ้านพักอาศัยตามสถานการณ์และภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม และพิจารณาความเปลี่ยนแปลงจากพฤติกรรมผู้บริโภค รวมถึงทบทวนกระบวนการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ พร้อมบรรเทาผลกระทบของการดำเนินงานต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในกระบวนการทำงาน และดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของพนักงาน ตลอดจนพัฒนาความรู้และศักยภาพของพนักงานในระหว่างที่ต้องทำงานที่บ้านอีกด้วย

บริษัทมีการกำหนดและจัดลำดับความสำคัญเรื่องเร่งด่วนจากการวิเคราะห์ข้อมูลและสื่อสารให้แต่ละหน่วยงานขององค์กรนำไปปรับใช้ให้สอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการขับเคลื่อนองค์กรภายใต้สถานการณ์ที่เกิดขึ้น นำไปใช้ในการปรับกลยุทธ์ธุรกิจให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดและสอดคล้องกับสถานการณ์โดยพิจารณาผู้มีส่วนได้เสียทั้ง 8 กลุ่มตามแนวทางและแพลตฟอร์ม 3-6-8-10 ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท คือ ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า ผู้อาศัย คู่ค้า แรงงาน บ้านข้างเคียง และสิ่งแวดล้อม

บริษัทได้ทำแผนงานและรายงานการวิเคราะห์ “New Normal” ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเปลี่ยนแปลงไปหลังสถานการณ์วิกฤต COVID-19 เพื่อเป็นแนวทางและแผนงานในปัจจุบันและอนาคต และดำเนินการในส่วนที่พัฒนาต่อได้ทั้งสินค้าที่เป็นโครงการและบริการการดูแลชุมชน โดยบริษัทได้วางแผนงานระยะยาวในการรับมือ “New Normal” ในการดำเนินการอื่น ๆ ของบริษัทในส่วนของงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายการขาย ฝ่ายงานบริการ ในแนวคิด LPN : New Normal: Better Balance วิถีปกติใหม่ใน “ความพอดีที่ดีกว่า” เพื่อศึกษาและวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งขององค์กรเพื่อหาโอกาสทางธุรกิจภายใต้สภาพแวดล้อมในวิถีปกติใหม่ โดยคำนึงถึงพฤติกรรมผู้บริโภคที่ปรับเปลี่ยนไปภายใต้หัวข้อ 3 Mega-Trend ประกอบด้วย

① Well-Being หรือ Smart Wellness คือ สุขอนามัยและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยทั้งด้านสุขภาพกายและสุขภาพใจ

② Smart-Living หรือ Seamless lifestyle คือ รูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไปโดยคำนึงถึงการใช้ชีวิตและการทำงานอย่างสมดุล เช่น การช้อปปิ้งในรูปแบบช่างประจำตัว พื้นที่ที่ทำให้เกิดความผ่อนคลาย ได้แก่ ระเบียงต้นไม้ ความสูงของฝ้าเพดานที่ให้ความรู้สึกที่กว้างพอดีครัวที่ใช้งานได้ โดยเป็นส่วนผสมระหว่างการใช้งานและสุขภาวะทางอารมณ์ (Functional vs Emotional)

③ Virtual-Connecting หรือ Smart Connect / Connected Community คือ การพัฒนาทางเทคโนโลยีนำไปสู่การพัฒนานวัตกรรมที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตปกติในบริบทใหม่