



NEP-AC009/2569

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง การวิเคราะห์และคำอธิบายผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 บริษัทฯ สามารถขับเคลื่อนรายได้และสร้างความเติบโตผ่านความหลากหลายของกลุ่มผลิตภัณฑ์และการขยายช่องทางการจัดจำหน่ายอย่างเป็นรูปธรรม โดยผสานจุดแข็งระหว่างสินค้าแบรนด์ของบริษัทฯ เอง สินค้าไลฟ์สไตล์ระดับโลก สินค้าอุปโภคบริโภค และธุรกิจ Trading เพื่อกระจายความเสี่ยงและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในวงกว้าง โดยมีรายละเอียดการดำเนินงานในแต่ละกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. กลุ่มผลิตภัณฑ์แบรนด์ VAVA Z (ผลิตภัณฑ์ Circular Upcycling)

กลุ่มผลิตภัณฑ์ไลฟ์สไตล์และสินค้าแฟชั่นรักษ์โลกภายใต้แบรนด์ VAVA Z มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนภาพลักษณ์ด้านความยั่งยืน (Sustainability) และโมเดลเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ของบริษัทฯ

- **การรุกตลาดสินค้าไลฟ์สไตล์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม:** ในไตรมาสนี้ VAVA Z ยังคงเดินหน้าตอบสนองกระแสความใส่ใจสิ่งแวดล้อมของผู้บริโภค ผ่านการนำเสนอผลิตภัณฑ์กระเป๋าและสินค้าแฟชั่นที่ผลิตจากวัสดุรีไซเคิลที่มีดีไซน์ทันสมัย
- **การขยายช่องทางการจำหน่าย:** มีการออกคอลเลกชันใหม่ ๆ ออกมาทำตลาดอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งกระจายสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์และช่องทางรีเทล เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งช่วยเสริมสร้างความหลากหลายให้กับพอร์ตรายได้รวมของบริษัทฯ นอกเหนือจากกลุ่มบรรจุภัณฑ์แบบเดิม

2. กลุ่มผลิตภัณฑ์แบรนด์ WISE (บรรจุภัณฑ์พรีเมียม / ถุงช้อปปิ้ง)

กลุ่มผลิตภัณฑ์บรรจุภัณฑ์ระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ "WISE" ถือเป็นหนึ่งในหัวใจสำคัญของการสร้างแบรนด์สินค้าสำหรับผู้บริโภค (Consumer Brand) ในไตรมาสนี้ โดยมีจุดเด่นและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

- **การเติบโตอย่างก้าวกระโดดในช่องทางออนไลน์:** แบรนด์ WISE ได้รับการตอบรับที่ดีเยี่ยมผ่านแพลตฟอร์ม E-commerce โดยเฉพาะบน Shopee ซึ่งสร้างยอดขายได้อย่างโดดเด่นในเดือนมิถุนายน (คิดเป็นสัดส่วนหลักของยอดขายแบรนด์ WISE ในช่วงดังกล่าว) ผลลัพธ์นี้เกิดจากการปรับกลยุทธ์การตลาด การทำโปรโมชั่น และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายบน Marketplace ที่ตรงจุด ทำให้เข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างรวดเร็ว
- **การเจาะตลาดโมเดิร์นเทรดและรีเทล:** บริษัทฯ สามารถผลักดันสินค้าเข้าสู่ช่องทางรีเทลและซูเปอร์มาร์เก็ตชั้นนำได้สำเร็จ รวมถึงการวางจำหน่ายผ่านช่องทางห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกสมัยใหม่ ซึ่งช่วยสร้างการรับรู้ในตัวแบรนด์ (Brand Awareness) และยกระดับภาพลักษณ์ของสินค้าให้เป็นทางเลือกที่ชาญฉลาดสำหรับผู้บริโภค (Smart Choice for Everyday Living)



3. ธุรกิจ Trading (ซื้อมาขายไป และการส่งออกสินค้าระดับสากล)

การดำเนินธุรกิจประเภทซื้อมาขายไปและการกระจายสินค้าอุปโภคบริโภค (เช่น ถูขยและสินค้าอุตสาหกรรมอื่น ๆ) ทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญในการสนับสนุนกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานรวมในไตรมาส

- **การสร้างเสถียรภาพด้านรายได้:** ธุรกิจ Trading ช่วยให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าองค์กร (B2B) ได้อย่างรวดเร็วและมีความยืดหยุ่นสูง โดยในไตรมาสสามารถสร้างยอดขายจากกลุ่มลูกค้าองค์กรหลายราย ได้อย่างสม่ำเสมอ
- **การกระจายความเสี่ยง:** การมีส่วนรายได้จากธุรกิจ Trading ควบคู่ไปกับสินค้าแบรนด์ VAVA Z และ WISE ช่วยให้โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ มีความสมดุล ลดการพึ่งพิงรายได้จากช่องทางใดช่องทางหนึ่งเพียงอย่างเดียว และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจ

4. การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เนื่องจากการปรับเปลี่ยนโครงสร้างธุรกิจไปสู่รูปแบบ Trading ทำให้บริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่โรงงานเดิมทั้งหมด บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการประกาศสรรหาผู้เช่าสำหรับแบ่งเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า

- **ความคืบหน้าในปี 2569:** บริษัทฯ สามารถจัดหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ได้แล้วจำนวน 1 อาคาร และยังคงเดินหน้าสรรหาผู้เช่าที่มีศักยภาพรายอื่น ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนที่เหลือให้เต็มขีดความสามารถ
- **ประโยชน์เชิงกลยุทธ์:** กลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยสร้างกระแสเงินสดและเพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income) ให้แก่บริษัทฯ ตลอดจนยกระดับประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์และสร้างผลตอบแทนสูงสุด

5. การรักษาเงินลงทุนในหุ้นบริษัท NNCL

- **การเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน:** เงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุนใน NNCL ทำหน้าที่เป็นแหล่งรายได้สนับสนุน ช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งด้านสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินให้กับบริษัทฯ

2. สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 11/2568 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2568 มีมติเห็นชอบอนุมัติแผนธุรกิจ ประจำปี 2569 ซึ่งยังคงดำเนินงานในธุรกิจหลักภายใต้ธุรกิจแบรนด์ VAVA-Z และแบรนด์ WISE โดยจะเร่งการผลักดันรายได้จากการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้และมีแผนการลงทุนในธุรกิจซื้อมาขายไปของสินค้าอื่นๆทุกชนิด
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติเห็นชอบอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และพิจารณาการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ 3.วัตถุประสงค์ และให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 (จัดผ่านระบบ E-AGM เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2569) ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของ



บริษัทฯ และพิจารณาการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 3.วัตถุประสงค์เพื่อให้ครอบคลุมและรองรับโครงสร้างธุรกิจใหม่

- เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยพิจารณาพบความเหมาะสมของกลุ่มอุตสาหกรรม (Industry Group) และหมวดธุรกิจ (Sector) ของบริษัทจดทะเบียนประจำปี 2569 และได้ประกาศว่าการปรับย้ายกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งได้หยุดธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์กระสอบพลาสติกและบรรจุภัณฑ์ชนิดอ่อน และมุ่งสู่ธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระเป๋าและสินค้าไลฟ์สไตล์ย้ายจากกลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุตสาหกรรม (Industrials) หมวดธุรกิจบรรจุภัณฑ์ (Packaging) ไปยังกลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer products) หมวดธุรกิจแฟชั่น (Fashion)

3. สรุปผลการดำเนินงาน

บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ตามรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวด 3 เดือน ของไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีผลกำไรสุทธิจำนวน 36.39 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 2.08 ล้านบาท ผลการดำเนินงานมีกำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 38.47 ล้านบาท เนื่องจากสาเหตุหลักที่สำคัญดังนี้

1. รายได้จากการขาย และ รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 19.50 ล้านบาท ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับปี 2568 มีรายได้จำนวน 3.52 ล้านบาท รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 15.98 ล้านบาท โดยไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินค้าภายใต้แบรนด์ VAVA-Z ที่เป็นรูปแบบ Circular Upcycling และ Trading ประเภทถุงซิปล้นอมอาหาร และถุงบรรจุภัณฑ์อื่น ๆ ภายใต้แบรนด์ WISE รวมไปถึงรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน ซึ่งจะเริ่มสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 เป็นต้นไป

รายได้อื่นในปี 2569 มีจำนวน 0.14 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2568 มีจำนวน 0.68 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.54 ล้านบาท ประกอบดอกเบี้ยรับจากเงินฝากจากธนาคารและรายได้อื่น ๆ ซึ่งไม่ได้มีรายการที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

2. ต้นทุนขาย, กำไรขั้นต้น

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนรวมจำนวน 16.66 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนขายจำนวน 11.53 ล้านบาท ต้นทุนให้บริการจำนวน 2.95 ล้านบาทและต้นทุนค่าเช่าจำนวน 2.18 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 14.36 ของรายได้ สะท้อนถึงความสามารถของบริษัทในการบริหารต้นทุนให้สอดคล้องกับการขยายตัวของรายได้ และรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนของแต่ละธุรกิจ เพื่อสนับสนุนความสามารถในการทำกำไรอย่างต่อเนื่อง



เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีต้นทุนขายจำนวน 2.39 ล้านบาท พบว่าต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 14.27 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายของบริษัทเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้และปริมาณการจำหน่ายสินค้าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจ Trading ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ประกอบกับต้นทุนสินค้าบางประเภทมีการปรับตัวตามราคาวัตถุดิบและต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของต้นทุนดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกับการขยายตัวของธุรกิจ และบริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างเหมาะสม ส่งผลให้ยังคงรักษาความสามารถในการทำกำไรขั้นต้นได้ในระดับที่ดี ทั้งนี้ บริษัทจะมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนของแต่ละธุรกิจ การคัดเลือกสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และเพิ่มสัดส่วนการจำหน่ายสินค้าที่มีอัตรากำไรที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตของกำไรและประสิทธิภาพในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 0.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.00 ของรายได้ ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 1.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.33 ของรายได้ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 0.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 51

การลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่าย สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายของบริษัทที่ดีขึ้น ขณะที่บริษัทสามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยรายได้รวมในไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ที่ 19.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 4.20 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเน้นการขยายรายได้และฐานลูกค้า ภายใต้แบรนด์ VAVA-Z ควบคู่กับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และช่องทางการขาย รวมถึงการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างรายได้เพิ่มเติม ส่งผลให้บริษัทสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายได้ดีขึ้น ซึ่งสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงานโดยรวม

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 5.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.59 ของรายได้ ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 6.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 146.31 ของรายได้ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 0.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.54

การลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบกับรายได้ของบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตรากำไรส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ปรับตัวลดลงอย่างชัดเจน สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายที่ดีขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด ควบคู่กับการขยายรายได้จากธุรกิจหลักและการสร้างรายได้จากธุรกิจและทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงานและเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินของบริษัทอย่างต่อเนื่อง



5. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีค่าตอบแทนผู้บริหารจำนวน 2.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 1.56 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 0.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.23 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหาร เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจและผลักดันยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดไว้

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนผู้บริหารสอดคล้องกับบทบาทในการกำกับดูแลและขับเคลื่อนธุรกิจที่มีความหลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะการขยายธุรกิจ Trading การผลักดันแบรนด์ VAVA-Z และการสร้างรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งต้องอาศัยการตัดสินใจและการติดตามผลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายและรองรับการเติบโตของบริษัทในระยะต่อไป

6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 0.01 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 0.01 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยที่เกิดจากสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีภาระหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินอยู่ในระดับต่ำและไม่เป็นภาระต่อผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

7. ส่วนแบ่งผลกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 42.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 5.39 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 36.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 683.86 สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมที่มีกำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนผลการดำเนินงานของบริษัทในไตรมาส 2 ปี 2569

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีกำไรสุทธิจำนวน 37.91 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 1.50 ล้านบาท ผลการดำเนินงานมีกำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 36.41 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักที่สำคัญดังนี้

1. รายได้จากการขาย และรายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย การให้บริการ และรายได้ค่าเช่าในงวด 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 25.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 7.60 ล้านบาท โดยรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 17.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 233.29

การเพิ่มขึ้นของรายได้มาจากการจำหน่ายสินค้าภายใต้แบรนด์ VAVA-Z ในรูปแบบ Circular Upcycling และ Trading ประเภทถุงซิปลอนอาหาร รวมถึงถุงบรรจุภัณฑ์อื่น ๆ ภายใต้แบรนด์ WISE และรายได้จากการให้บริการ นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน ซึ่งเริ่มมีรายได้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2569 เป็นต้นไป



การเพิ่มขึ้นของรายได้สะท้อนถึงการเริ่มเห็นผลจากการขยายกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัท ทั้งในส่วนของการจำหน่ายสินค้า การให้บริการ และรายได้จากการให้เช่า ซึ่งช่วยให้โครงสร้างรายได้ของบริษัทมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทจะมุ่งรักษาการเติบโตของรายได้ ควบคู่กับการพัฒนาสินค้าและช่องทางการจำหน่ายให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับรายได้อื่นในงวด 6 เดือน ปี 2569 มีจำนวน 0.66 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 จำนวน 0.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.11 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและรายได้อื่น ๆ

2. ต้นทุนขาย, กำไรขั้นต้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนขาย ต้นทุนบริการ และต้นทุนค่าเช่ารวมจำนวน 20.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 5.13 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 15.27 ล้านบาท สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้และปริมาณธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจ Trading รวมถึงต้นทุนจากการให้บริการและการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 4.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.46 ของรายได้จากการขาย การให้บริการ และค่าเช่า สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารต้นทุนให้สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ

การเพิ่มขึ้นของต้นทุนเป็นผลจากการรองรับปริมาณธุรกิจที่ขยายตัว โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาต้นทุนและผลตอบแทนของแต่ละรายการ รวมถึงการบริหารสัดส่วนสินค้าและบริการให้เหมาะสมกับความสามารถในการสร้างกำไร เพื่อรักษาคุณภาพของกำไรขั้นต้นและสร้างความสมดุลระหว่างการเพิ่มยอดขายกับผลตอบแทนของธุรกิจ

3. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 1.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.66 ของรายได้ ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 3.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.40 ของรายได้ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 1.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.28

การลดลงของต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นในขณะที่บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทสามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจได้โดยไม่ต้องเพิ่มต้นทุนในการจัดจำหน่ายในอัตราเดียวกับรายได้ สะท้อนถึงการใช้ช่องทางการขายและทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์มากขึ้น และช่วยสนับสนุนความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 11.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.17 ของรายได้ ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 12.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 147.73 ของรายได้ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 0.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.17

การลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบกับรายได้ของบริษัทที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราสวนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ปรับตัวลดลงอย่างชัดเจน สะท้อนถึงความสามารถในการรองรับรายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยไม่ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนบริหารเพิ่มขึ้นตามสัดส่วน



ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับการเติบโตของธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม ควบคู่กับการเพิ่มรายได้จากธุรกิจ Trading และแบรนด์ VAVA-Z รวมถึงการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทเพื่อสร้างรายได้เพิ่มเติม

5. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีค่าตอบแทนผู้บริหารจำนวน 4.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 3.29 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 0.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.88 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหาร เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจและผลักดันยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดไว้

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของค่าตอบแทนผู้บริหารสอดคล้องกับการขยายขอบเขตการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งครอบคลุมทั้งธุรกิจ Trading การพัฒนาผลิตภัณฑ์ภายใต้แบรนด์ VAVA-Z และการบริหารทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลการดำเนินงานและการตัดสินใจทางธุรกิจให้สอดคล้องกับโอกาสและทิศทางของตลาด

6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 0.03 ล้านบาท ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 0.03 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยที่เกิดจากสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีภาระหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงิน จึงทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินอยู่ในระดับต่ำและไม่เป็นภาระต่อผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

7. ส่วนแบ่งผลกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมี ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 49.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 16.92 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 33.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 195.33

ฐานะการเงิน

1. **สินทรัพย์รวม** บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 637.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 43.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.30 โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ส่วนใหญ่สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจและการรับรู้ผลตอบแทนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ซึ่งมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1.1 สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 40.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 11.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.06 โดยมีสาเหตุสำคัญจาก ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 16.07 ล้านบาท สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและการให้บริการ ซึ่งในงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 5.69 ล้านบาท จากการใช้เงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจ



1.2 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 596.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 32.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.69 โดยมีสาเหตุหลักจาก เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น จำนวน 34.49 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 49.97 ล้านบาท ในงวด 6 เดือน ปี 2569 เพิ่มขึ้นจาก 16.92 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

2. **หนี้สินรวม** บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 12.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 5.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.38 โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการให้เช่าทรัพย์สินของบริษัท

2.1 หนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 7.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 93.86 โดยมีสาเหตุหลักจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 3.67 ล้านบาท สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางธุรกิจและการจัดซื้อสินค้าที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับรายได้ที่เติบโตขึ้นในงวด 6 เดือน

2.2 หนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 4.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 50.31 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้ เงินประกันการเช่าจำนวน 1.52 ล้านบาท ซึ่งสัมพันธ์กับการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากการนำพื้นที่และอาคารของบริษัทออกให้เช่า รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัท

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้น** ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีจำนวน 624.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 37.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.47 โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569

สรุปภาพรวมจากผลการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท เอ็นอีพี อสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) มีผลการดำเนินงานที่สะท้อนถึงความสำเร็จในการปรับโครงสร้างธุรกิจและการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมีรายได้จากการดำเนินงานรวม 25.99 ล้านบาท ส่งผลให้งบการเงินเฉพาะกิจการมีผลกำไรสุทธิ 3.43 ล้านบาท จากการบริหารต้นทุนและประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้น ขณะที่งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียมีผลกำไรสุทธิสูงถึง 37.91 ล้านบาท ซึ่งได้รับแรงหนุนสำคัญจากการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการปันผลเชิงกลยุทธ์ ควบคู่ไปกับการขับเคลื่อนการเติบโตผ่านกลุ่มธุรกิจใหม่ ทั้งบรรจุกัญชาพรีเมียมแบรนด์ WISE ที่เติบโตอย่างโดดเด่นบนช่องทางออนไลน์และขยายสู่โมเดิร์นเทรด รวมถึงแบรนด์ VAVA Z และธุรกิจ Trading ที่ช่วยกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังประสบความสำเร็จในการบริหารจัดการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเดิมโดยมีผู้เช่าแล้ว 1 อาคาร ช่วยสร้างกระแสรายได้ประจำและเพิ่มผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด



ทิศทางในอนาคต

จากรากฐานที่ได้ปรับเปลี่ยนในไตรมาสนี้ ทิศทางการดำเนินงานในระยะต่อไปของบริษัทฯ มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืนผ่านกลยุทธ์หลัก ดังนี้

- **ขยายพอร์ตสินค้าและช่องทางการจัดจำหน่ายเชิงรุก:** มุ่งเน้นการเติบโตของแบรนด์สินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Brand) ทั้ง VAVA Z และ WISE ให้เป็นที่รู้จักในวงกว้าง พร้อมเพิ่มสัดส่วนการขายผ่านช่องทางออนไลน์และรีเทลชั้นนำเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคโดยตรง
- **เสริมความแข็งแกร่งด้วยธุรกิจ Trading และบริหารสภาพคล่อง:** ใช้ความยืดหยุ่นของธุรกิจ Trading เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าองค์กร (B2B) อย่างต่อเนื่อง ช่วยกระจายความเสี่ยงของรายได้ และรักษากระแสเงินสดให้มีความมั่นคง
- **เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำจากการบริหารทรัพย์สิน:** เดินหน้าสรรหาผู้เช่าที่มีศักยภาพมาเติมเต็มพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในส่วนที่เหลือ เพื่อสร้างกระแสรายได้ประจำ (Recurring Income) และยกระดับผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่มีอยู่ให้คุ้มค่าสูงสุด
- **รักษามูลค่าการลงทุนระยะยาว:** บริหารจัดการเงินลงทุนเชิงกลยุทธ์และเงินปันผลจากบริษัทร่วมอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความแข็งแกร่งทางการเงินและเพิ่มมูลค่าพอร์ตการลงทุนระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระชาติ โลห์ศิริ)

กรรมการผู้จัดการ