

เหตุขัดข้องที่นำจ่ายไม่ได้	
☐	1. จำนวนของไม่ชัดเจน
☐	2. ไม่มีเลขที่บันตามจำนวน
☐	3. ไม่ยอมรับ
☐	4. ไม่มีผู้รับตามจำนวน
☐	5. ไม่มารับตามกำหนด
☐	6. เลิกกิจการ
☐	7. ย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่
☐	8. อื่น ๆ
ลงชื่อ.....	

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

CPN รีเทล โกรท

รายงานประจำปี 2549



ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549

สารบัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สารสันถึงผู้ออกหน่วยลงทุน	2
รายงานวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด	3
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	5
รายละเอียดของการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์	6
รายละเอียดของการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6
รายงานสภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้ม	6
รายงานแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท	9
ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุน	11
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	12
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	14
รายงานบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	31
รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	
CPN รีเทล โกรท ใช้บริการบุคคลอื่น	31

วันที่ 10 เมษายน 2550

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด (บลจ. ทหารไทย) ขอส่งรายงานประจำปี 2549 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

ตลอดทั้งปี 2549 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 5.0 สูงกว่าร้อยละ 4.5 ในปี 2548 เนื่องจากปริมาณส่งออกสินค้าและบริการที่เพิ่มสูงขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวดี ชดเชยการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ โดยในปีที่ผ่านมาอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปีเท่ากับร้อยละ 4.7 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศเริ่มทรงตัวในช่วงครึ่งหลังของปี ทำให้เงินฝากกรรมชดเชยลง ขณะที่สินเชื่อชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง สภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินอยู่ในระดับที่สูง

สำหรับภาคการค้าปลีก ยังได้รับปัจจัยลบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคที่เพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของภาคครัวเรือน อีกทั้งภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจภายในประเทศ ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภค ทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ทำให้มีหลายแห่งมีการใช้กลยุทธ์การแข่งขันและการส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อเพิ่มยอดขายเป็นสำคัญ

อนึ่ง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 เท่ากับ 11,107,473,459.14 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1763 บาท โดยในรอบระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2549 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,201,067,655 บาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 350,926,332 บาท ทำให้กองทุนมีผลกำไรจากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 850,141,323 บาท

สุดท้ายนี้ บลจ. ทหารไทย ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

คณะผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

รายงานการวิเคราะห์ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ภาพรวมปี 2549 ประเทศไทยมีอัตราการขายตัวทางเศรษฐกิจร้อยละ 5.0 สูงกว่าร้อยละ 4.5 ในปี 2548 เนื่องจากแรงสนับสนุนจากปริมาณส่งออกสินค้า ซึ่งขยายตัวสูงร้อยละ 9.0 ตามภาวะเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวดี เทียบกับที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 ในปี 2548 ในขณะที่ปริมาณการนำเข้าลดลงร้อยละ 0.8 จากที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 ในปี 2548 ซึ่งเป็นไปตามภาวะการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ชะลอตัว ซึ่งขยายตัวเพียงร้อยละ 3.1 และ 3.9 ตามลำดับ เนื่องจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อสูง อัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น และความกังวลต่อสถานการณ์ภายในประเทศทั้งเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคใต้และความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้ความเชื่อมั่นของประชาชนและนักลงทุนลดลง¹

ในปี 2549 ถือได้ว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากต่ออุตสาหกรรมค้าปลีก เนื่องจากมีปัจจัยลบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคเพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือน ภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างประเทศและในประเทศ ซึ่งในสภาวะที่ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขัน โดยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขาย รวมถึงการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีความทันสมัยเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ผู้พัฒนาศูนย์การค้าบางรายใช้กลยุทธ์ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการให้ส่วนลดและสิทธิในการซื้อสินค้ามูลค่าเพิ่ม ในขณะที่บางรายใช้กลยุทธ์พัฒนาศูนย์ การค้าขนาดเล็ก หรือที่เรียกว่า Community Mall เพื่อที่จะเข้าถึงแหล่งชุมชน และลดความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่²

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 นั้น เป็นไปตามประมาณการรายได้ขั้นต้นของกองทุนรวมซึ่งได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,201,067,655 บาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,120,427,853 บาท และรายได้อื่น 51,640,183 บาท ทั้งนี้ กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 350,926,332 บาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 280,845,244 บาท ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 21,513,765 บาท ค่าใช้จ่าย

รอกการตัดบัญชีตัดจ่าย 48,567,323 บาท ทั้งนี้กองทุนมีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 รวมทั้งสิ้น 850,141,323 บาท ซึ่งสูงกว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 เท่ากับ 11,107,473,459.14 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1763 บาท สำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2549 กองทุนรวมได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลรวม 4 ครั้ง คิดเป็นเงินปันผลจ่ายต่อหน่วยรวม 0.7812 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 852,679,800 บาท

¹ ข้อมูลเศรษฐกิจจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและธนาคารแห่งประเทศไทย

² ข้อมูลจากรายงาน 56-1 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทุนรวม CPNRF) ได้ลงทุนในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 โดยรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง สิทธิในพื้นที่เช่าของกองทุนรวม ราคาที่จะลงทุน ราคาประเมินและ ประมาณการรายได้จากค่าเช่า สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3
รายละเอียดที่ดินที่ตั้งโครงการที่ดินทั้งหมด (ไร่)	96-2-49.3	12-3-13.5
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า/เช่าช่วง (ไร่)	53-2-38.4	12-2-44.6
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาวเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะยาวเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
รายละเอียดอาคารและพื้นที่ พื้นที่ Gross Area ส่วนที่กองทุนรวมเช่า	พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุนCPNRF* : - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 152,369 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 93,441 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 98,813 ตร.ม.	พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF* : ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 79,554 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 38,806 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 90,186 ตร.ม.
การใช้ประโยชน์จากพื้นที่/การปล่อยเช่า และอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate)	พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่า ระยะยาวกับกองทุน CPNRF : - ศูนย์การค้าเช่าแล้ว ระยะยาว 555 ตร.ม. ระยะสั้น 91,959 ตร.ม. รวม 92,514 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม	พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญา เช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF : - ศูนย์การค้าเช่าแล้ว -ไม่มี - ระยะยาว - ระยะสั้น 37,022 ตร.ม. รวม 37,022 ตร.ม. คิดเป็น 95% ของพื้นที่ให้เช่ารวม
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่า ของกองทุนรวม	สัญญาเช่า ระยะยาว 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญา เช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
ราคาประเมิน โดย TPA* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549	6,038.90 ล้านบาท	4,733.30 ล้านบาท จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ
ภาระผูกพัน	ไม่มี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุ : *ราคาประเมินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิเดิลลีส จำกัด (TPA) ประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)
*ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 อายุสัญญาเช่าคงเหลือของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ประมาณ 18.5 ปี และ อายุสัญญาเช่าคงเหลือของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ประมาณ 28.5 ปี (โดยกองทุนมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)

รายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549

ในรอบระยะเวลาดังกล่าวกองทุนรวมไม่มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม กองทุนได้มีการปรับปรุงพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

- เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาชั้น 4 ของอาคารจอดรถยนต์ให้เป็นพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่าหลักรายใหม่ ขนาดประมาณ 2,700 ตร.ม. และพื้นที่ชั้นลอยประมาณ 1,400 ตร.ม. รวมถึงการก่อสร้างที่จอดรถเพิ่มเติมอีกประมาณ 80 คัน ซึ่งจะทำให้โครงการมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งหมดประมาณ 4,100 ตร.ม. และจะช่วยเพิ่มจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าอีกด้วย โดยมีเงินลงทุนประมาณ 70 ล้านบาท ปัจจุบันได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารจากเจ้าของที่ดินและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง คาดว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 3 ของ ปี 2550
- เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 มีการปรับปรุงย่อยซึ่งประกอบด้วย การย้ายบันไดเลื่อนระหว่างชั้น 6 และ 7 และการย้ายที่ตั้งของศูนย์อาหาร โดยงานย้ายบันไดเลื่อนได้ดำเนินการแล้วเสร็จตั้งแต่ปีที่ผ่านมา ในด้านการย้ายที่ตั้งของศูนย์อาหารไปยังพื้นที่ใหม่บนชั้น 6 นั้น ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการออกแบบ ซึ่งคาดว่าจะงานทั้งหมดจะแล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 2 ของปี 2550 เงินลงทุนทั้งหมดของการปรับปรุงย่อยนี้อยู่ที่ประมาณ 30 ล้านบาท

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2549 และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ภาวะอุตสาหกรรมการค้าปลีก ปี 2549

ภาพทั่วไป

ในปี 2549 ถือได้ว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากต่ออุตสาหกรรมค้าปลีก เนื่องจากมีปัจจัยลบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคเพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือน ภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างประเทศ

และในประเทศ ซึ่งในสภาวะที่ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขัน โดยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดให้มีกิจกรรม ส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขาย รวมถึงการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้า ให้มีความทันสมัยเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ผู้พัฒนาศูนย์การค้าบางรายใช้กลยุทธ์ ในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการให้ส่วนลดและสิทธิในการช้อปปิ้งสินค้าเพิ่มเติม ในขณะที่ บางรายใช้กลยุทธ์พัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก หรือที่เรียกว่า Community Mall เพื่อที่จะเข้าถึง แหล่งชุมชน และลดความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่

การแข่งขันของศูนย์การค้า

ในปี 2549 ศูนย์การค้าแต่ละแห่งได้นำเอากลยุทธ์ทางการตลาดหลายด้านมาใช้ เช่น การปรับเปลี่ยนรูปแบบการตกแต่งภายในให้มีความทันสมัยมากขึ้น การปรับเปลี่ยนประเภทร้านค้าให้ตอบรับ กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากขึ้นหรือมีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นแม่เหล็กใหม่สำหรับศูนย์การค้า นั้น ๆ ตลอดจนมีการเปิดศูนย์การค้าโครงการใหม่ๆ รวมไปถึงการสร้างกิจกรรมส่งเสริมการขายที่จะ ดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ และการจัดกิจกรรมหรือมหกรรมลดราคาต่างๆ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ ของผู้บริโภคมากขึ้น

ในปี 2549 มีความเคลื่อนไหวในธุรกิจศูนย์การค้าที่สำคัญ ดังนี้

- การเปิดตัวของศูนย์การค้าสยามพารากอนในเดือนธันวาคม 2548 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวิลด์ในเดือนกรกฎาคม 2549 ซึ่งเป็นการเพิ่มพื้นที่ทางสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกขึ้นอย่างมาก
- โครงการที่เปิดใหม่ปี 2549 ในกรุงเทพมหานคร คือ โครงการยูเนี่ยน มอลล์ ในเดือนมีนาคม และโครงการเอส พลานาด ในเดือนธันวาคม
- พื้นที่ให้เช่าในกรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้น รวมส่วนของสำนักงาน คือ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี และ อาคารเอสเซ็น ทาวเวอร์
- บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ ขยายสาขาธุรกิจในรูปแบบใหม่ๆ โดยมีการพัฒนา ศูนย์การค้าในหลากหลายรูปแบบ เช่น ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center), ศูนย์การค้า โลฟิสต์ส, ศูนย์การค้าชุมชน, ศูนย์สะดวกซื้อ
- ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้ามีการปรับปรุง ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อดึงดูดผู้เช่าและลูกค้า รายใหม่ เช่น
 - กลุ่มเดอะมอลล์ สาขา บางแค ท่าพระ
 - ศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์
 - ศูนย์การค้าอัมรินทร์ พลาซ่า
 - ศูนย์การค้ามาบุญครอง

- มีการแข่งขันสูงในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ของผู้ประกอบการเพื่อดึงดูดลูกค้าเข้าในศูนย์การค้าให้มากขึ้น

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 นั้น เป็นไปตามประมาณการรายได้ขั้นต้นของกองทุนรวมซึ่งได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,201,067,655 บาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,120,427,853 บาท และรายได้อื่น 51,640,183 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 350,926,332 บาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 280,845,244 บาท ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 21,513,765 บาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย 48,567,323 บาท ทั้งนี้กองทุนมีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 รวมทั้งสิ้น 850,141,323 บาท ซึ่งสูงกว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม

ผลประกอบการของกองทุนรวมที่ดีกว่าประมาณการก็เนื่องมาจากภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกที่ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ประกอบกับโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมไปลงทุนนั้น เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นมืออาชีพและมีประสบการณ์ ทำให้สามารถบริหารโครงการศูนย์การค้าให้สามารถเติบโตได้ดี มีอัตราการปล่อยเช่าที่สูง และมีการเพิ่มขึ้นของปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยที่โครงการศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้ได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของภาวะอุตสาหกรรมได้มาก

ทั้งนี้สำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2549 กองทุนรวมได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลรวม 4 ครั้ง คิดเป็นเงินปันผลจ่ายต่อหน่วยรวม 0.7812 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 852,679,800 บาท โดยมาจากผลกำไรจากการดำเนินงาน 850,141,323 บาท รวมกับ ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย 48,567,323 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ของกำไรสุทธิประจำปี 2549

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน			
พร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคจำนวน 2 โครงการ			
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2			
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า			
เขตบางขุนเทียน กทม.			
- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000	
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ			
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		562,847	
		6,094,399,536	6,038,900,000
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3			
ที่ตั้ง 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม.			
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000	
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199	
กรรมสิทธิในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824	
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		9,623,441	
		4,669,005,361	4,733,300,000
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,763,404,897	10,772,200,000

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2549

	วันครบอายุ	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		
ตัวแลกเปลี่ยน		
ธนาคารแห่งประเทศไทย - มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ	มกราคม - มีนาคม 2550	350,000,000
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2550	100,000,000
ธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	76,000,000
เงินฝากประจำ		
ซูมิโตโม มิตซูย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น	มกราคม 2550	100,000,000
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์*		626,000,000
รวมเงินลงทุนตามราคายุติธรรม		11,398,200,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		140,503,619
ลูกหนี้ค่าเช่า		19,290,603
ดอกเบี้ยค้างรับ		1,409,313
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		79,601,743
สินทรัพย์อื่น		42,793,358
รวมสินทรัพย์		11,681,798,636
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่น		5,842,220
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		421,327,456
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		76,677,996
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		52,994,314
หนี้สินอื่น		17,483,191
รวมหนี้สิน		574,325,177
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		11,107,473,459
จำนวนหน่วย		1,091,500,000
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน		10.1763
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อสินทรัพย์รวม		3.00%

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
CPN รีเทล โกรท

ของรอบปีบัญชี 2549 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549

	ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2549 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2549 จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2549 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2549 ร้อยละต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,894.99	0.11
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3,568.50	0.03
ค่านายทะเบียน	4,757.99	0.04
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	152,924.43	1.38
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	903.48	0.01
ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีัดจ่าย	48,567.32	0.44
ต้นทุนบริการ	59,001.34	0.53
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	68,919.47	0.62
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	388.81	0.00
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	350,926.33	3.16

หมายเหตุ 1. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิณวันเฉลี่ยรายวันโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 เท่ากับ 11,092,652,398.24

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2549 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ



VUNVIPA KUSAKUL

Vice President

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ

กรุงเทพฯ 10 มกราคม 2550

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้า บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการและภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ผู้ดูแลผลประโยชน์

บมจ.ธนาคารกสิกรไทย



(นางสาวเตือนใจ จันทรกระจ่าง)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นางสาวสุภาวดี เมธาวรรกร)

หัวหน้าส่วน ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

5 มกราคม 2550

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า งบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ตรวจสอบโดย ผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูล ในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงิน ที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายเทอดทอง เทพมังกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3787

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

9 กุมภาพันธ์ 2550

งบดุล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548

	หมายเหตุ	2549/บาท	2548/บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 11,389 ล้านบาท ในปี 2549 และ 11,113 ล้านบาท ในปี 2548)			
	5	11,398,200,000	11,067,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	140,503,619	419,053,389
ลูกหนี้ค่าเช่า		19,290,603	12,337,910
ดอกเบี้ยค้างรับ		1,409,313	155,683
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7	79,601,743	126,807,286
สินทรัพย์อื่น		42,793,358	37,627,728
รวมสินทรัพย์		11,681,798,636	11,662,981,996
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น			
		5,842,220	21,323,226
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		421,327,456	399,999,218
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	76,677,996	55,086,495
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		52,994,314	8,626,757
หนี้สินอื่น		17,483,191	10,741,876
รวมหนี้สิน		574,325,177	495,777,572
สินทรัพย์สุทธิ		11,107,473,459	11,167,204,424
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	8	10,915,000,000	10,915,000,000
กำไรสะสม	8	192,473,459	252,204,424
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 10.1763 บาทต่อหน่วย ในปี 2549 และ 10.2310 บาทต่อหน่วย ในปี 2548 คำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 1,091,500,000 หน่วย)			
		11,107,473,459	11,167,204,424

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน		ร้อยละของ	
	ที่กองทุนรวมเข้า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม
			(บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคจำนวน 2 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า				
เขตบางขุนเทียน กทม.				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถและงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		562,847		
		6,094,399,536	6,038,900,000	52.98
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กทม.				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		9,623,441		
		4,669,005,361	4,733,300,000	41.53
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,763,404,897	10,772,200,000	94.51
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
ตัวแลกเปลี่ยน				
ธนาคารแห่งประเทศไทย - มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ	มกราคม-มีนาคม 2550	350,000,000	350,000,000	
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2550	100,000,000	100,000,000	
ธนาคาร ทีเอสจี จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	76,000,000	76,000,000	
เงินฝากประจำ				
ซูมิโตโม มิตซูย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น	มกราคม 2550	100,000,000	100,000,000	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์*		626,000,000	626,000,000	5.49
รวมเงินลงทุน		11,389,404,897	11,398,200,000	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน		ร้อยละของ	
	ที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม
			(บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคจำนวน 2 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า				
เขตบางขุนเทียน กทม.				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
		6,093,836,689	5,958,000,000	54.00
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กทม.				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
		4,659,381,920	4,749,000,000	43.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,753,218,609	10,707,000,000	97.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
		วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*
			(บาท)	
ตั๋วสัญญาใช้เงิน				
ธนาคารมิซูโฮ คอร์ปอเรต สาขาประเทศไทย		มกราคม 2549	360,000,000	360,000,000
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์*			360,000,000	360,000,000
รวมเงินลงทุน		11,113,218,609	11,067,000,000	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	สำหรับงวดตั้งแต่	
	สำหรับปี	11 สิงหาคม
	สิ้นสุดวันที่	2548 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หมายเหตุ	2549	2548
(บาท)		
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,120,427,853	410,876,734
ดอกเบี้ยรับ	28,999,619	8,306,597
รายได้อื่น	51,640,183	17,171,583
รวมรายได้	1,201,067,655	436,354,914
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4 152,924,428	61,941,709
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4 11,894,985	4,650,174
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4 3,568,495	1,395,052
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4 4,757,994	1,860,070
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	903,481	470,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	48,567,323	19,027,746
ต้นทุนบริการ	59,001,342	21,548,057
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	68,919,474	24,889,833
ค่าใช้จ่ายอื่น	388,810	2,149,240
รวมค่าใช้จ่าย	350,926,332	137,931,881
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	850,141,323	298,423,033
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง		
ในมูลค่าของเงินลงทุน	55,013,712	(46,218,609)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนสุทธิ	55,013,712	(46,218,609)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	905,155,035	252,204,424

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	สำหรับงวดตั้งแต่	
	สำหรับปี	11 สิงหาคม
	สิ้นสุดวันที่	2548 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หมายเหตุ	2549	2548
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	850,141,323	298,423,033
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าของเงินลงทุน	55,013,712	(46,218,609)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน	905,155,035	252,204,424
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	10,915,000,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9 (964,886,000)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด	(59,730,965)	11,167,204,424
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	11,167,204,424	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	11,107,473,459	11,167,204,424

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	สำหรับงวดตั้งแต่	
	สำหรับปี	11 สิงหาคม
	สิ้นสุดวันที่	2548 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2549	2548
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	905,155,035	252,204,424
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุน	(276,186,288)	(11,312,742,485)
การจำหน่ายเงินลงทุน	-	200,000,000
ส่วนลดรับจากเงินลงทุน	-	(476,124)
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	(6,952,693)	(12,337,910)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(1,253,630)	(155,683)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง (เพิ่มขึ้น)	47,205,542	(126,807,286)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(5,165,630)	(37,627,728)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(15,481,005)	21,323,226
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	21,328,238	399,999,218
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	21,591,501	55,086,495
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	51,108,872	19,368,633
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(55,013,712)	46,218,609
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	686,336,230	(10,495,946,611)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การขายหน่วยลงทุน	-	10,915,000,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(964,886,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(964,886,000)	10,915,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(278,549,770)	419,053,389
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	419,053,389	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	140,503,619	419,053,389

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	สำหรับงวดตั้งแต่	
	สำหรับปี	11 สิงหาคม
	สิ้นสุดวันที่	2548 ถึงวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2549	2548
	(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.2310	-
บวก ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7789	0.2733
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	0.0504	(0.0423)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(0.8840)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	10.1763	10.2310
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี/งวด (%)	8.16%	2.27%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	11,107,473,459	11,167,204,424
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	3.16%	1.24%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	10.83%	3.94%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน		
ระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	0.09%	100.58%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	11,092,652,398	11,088,379,676

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549

และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

งบการเงินได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2550

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดย ไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซา รัชดา พระราม 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ กรุงเทพฯ เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนกันยายน 2549 กองทุนรวมได้เปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ กรุงเทพฯ เป็น ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศ และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 42 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท และมีการปิดเศษเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงในมูลค่ายุติธรรม

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐาน หลากประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินเกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้น ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับหรืองวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมา หรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดที่มีอายุมากกว่า 90 วัน แสดงในงบดุลด้วยมูลค่า ยุติธรรม โดยใช้ราคาซื้อขายครั้งล่าสุดในศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน กรณีไม่มีราคาซื้อขายจะแสดงในราคาที่บริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย (Market Marker) เสนอ และกรณีที่ตราสารหนี้ ดังกล่าวจะครบกำหนดภายใน 90 วัน จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ ณ วันนั้น คลอคาเยตราสารหนี้ที่เหลือ

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดที่มีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน แสดงด้วยมูลค่า ยุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนได้มาของตราสารหนี้ดังกล่าว

กองทุนรวมบันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ต้นทุนของตราสารหนี้ที่จำหน่ายในระหว่างปี คำนวณโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

(จ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

รายจ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในตนเองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ซ) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในกรณีที่จ่ายเงินปันผลเป็นหน่วยลงทุนจะบันทึกลดกำไรสะสมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยตามจำนวนหน่วยปันผลที่ให้ ณ วันที่กำหนดการจ่ายปันผล

4 รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยการมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการบัญชีระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2549	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 (พันบาท)
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	152,924	61,942
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,895	4,650
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,758	1,860
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3,568	1,395
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548 กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้		
	2549	2548
		(พันบาท)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	15,979	23,059
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด	1,414	1,421
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	303	-
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม เอ กรุงเทพฯ	-	305
รวม	17,696	24,785

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ

ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) **ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์**

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(ค) **ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ง) **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม
2. ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่า และเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคาร ศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิ์ต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี) และโครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 (สัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 20 ปี) ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2549	2548
	(พันบาท)	
เงินสด	8	8
เงินฝากธนาคาร	140,496	419,045
รวม	140,504	419,053

7 ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี

	(พันบาท)
ราคาทุนเดิม	
ยอดคงเหลือ ณ 11 สิงหาคม 2548	-
เพิ่มขึ้น	145,835
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2548	145,835
เพิ่มขึ้น	1,362
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549	147,197
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ยอดคงเหลือ ณ 11 สิงหาคม 2548	-
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างงวด	19,028
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2548	19,028
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	48,567
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549	67,595
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2548	126,807
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2549	79,602

8 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	2549 จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน (พันหน่วย)/(พันบาท)	2548 จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม		1,091,500	10,915,000	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน		-	-	1,091,500	10,915,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
ทุนที่ได้รับจาก ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม		1,091,500	10,915,000	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน		-	-	1,091,500	10,915,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
				2549	2548
หมายเหตุ				(พันบาท)	
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ 1 มกราคม				252,204	-
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี/งวด				905,155	252,204
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน			9	(964,886)	-
ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม				192,473	252,204

9 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปีบริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้นเป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
- ข) รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรกและการเสนอขายครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดสินใจและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ในระหว่างปี 2549 กองทุนรวมได้อนุมัติเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 (จำนวนทั้งสิ้น 317.4 ล้านบาท) ในอัตราหน่วยละ 0.2908 บาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 2/2549 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2549 (จำนวนทั้งสิ้น 205.9 ล้านบาท) ในอัตราหน่วยละ 0.1886 บาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2549 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2549 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2549 (จำนวนทั้งสิ้น 224.6 ล้านบาท) ในอัตราหน่วยละ 0.2058 บาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 5/2549 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2549 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2549 (จำนวนทั้งสิ้น 217 ล้านบาท) ในอัตราหน่วยละ 0.1988 บาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2549

10 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงิน

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทุนไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้เนื่องจากกองทุนมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุน เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่ากองทุนไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเช่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันในราคาตลาด ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

11 การผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2548 กองทุนรวมมีการผูกพันจากการเข้าระบบบำนาญน้ำเสียกับบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งการผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2549	2548
	(พันบาท)	
การผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	4,420	5,908
ระยะเวลามากกว่าหนึ่งปีถึงห้าปี	19,290	18,490
ระยะเวลามากกว่าห้าปี	82,380	89,670
รวม	106,090	114,068

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประจำปี 2549 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 - 31 ธันวาคม 2549)

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
-	-

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ทั้งบริษัทจัดการโดยตรงหรือที่ website ของ บลจ. ที่ http://www.tmbam/mutual_funds/involved.html หรือที่ website ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ที่ <http://www.sec.or.th/th/infocenter/stat/asset/mutual/connected.shtml>

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ใช้บริการกับบุคคลอื่น (Soft Commission)

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลที่ได้รับผลประโยชน์
-	-	-