

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

และ

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามนุเคราะห์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 พฤษภาคม 2562

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2562	2561
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 45,143.02 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ			
45,113.03 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)			
	4	44,750,000	44,750,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 990 ล้านบาท			
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561)			
		1,002,460	999,424
เงินฝากธนาคาร	3, 5	423,463	341,666
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	3, 6	153,409	130,918
ดอกเบี้ยค้างรับ	3	259	11
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		392,805	392,805
สินทรัพย์อื่น		201,199	234,959
รวมสินทรัพย์		46,923,595	46,849,783
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	3	198,702	139,294
เจ้าหนี้อื่น	3	31,298	32,157
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		75,677	76,016
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	3	1,545,028	1,543,591
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3	216,535	280,877
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		103,984	52,952
เงินกู้ยืม	3, 7	-	4,468,697
หุ้นกู้	8	14,521,438	10,030,361
หนี้สินอื่น	3	223,605	230,627
รวมหนี้สิน		16,916,267	16,854,572
สินทรัพย์สุทธิ		30,007,328	29,995,211

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2562	2561
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		29,016,411	29,016,411
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9	29,016,411	29,016,411
บัญชีปรับสมดุล	9	216,093	216,093
กำไรสะสม	9	774,824	762,707
สินทรัพย์สุทธิ		30,007,328	29,995,211
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		 13.5627	 13.5573
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด / ปี (หน่วย)		 2,212,476,700	 2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2561		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน	ราคายุติธรรม		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	
		(พันบาท)	(พันบาท)		(พันบาท)	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 4)							
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม							
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค และ โรงแรม							
จำนวน 6 โครงการ							
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2							
ที่ตั้ง ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ							
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		53-2-38.4	7,186,000		7,186,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			136		136		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			75,744		62,510		
			7,261,880	6,962,000	15.22	7,248,646	6,962,000 15.22
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3							
ที่ตั้ง ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ							
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		12-2-44.6	9,179,000		9,179,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			249		249		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			412,938		400,306		
			9,592,187	10,698,000	23.38	9,579,555	10,698,000 23.38
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า							
ที่ตั้ง ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ							
อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		24-2-84	5,542,995		5,542,995		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			112		112		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			74,124		73,290		
			5,617,231	5,678,000	12.41	5,616,397	5,678,000 12.41

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2561		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		ราคาทุน	ราคายุติธรรม		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	
		(พันบาท)			(พันบาท)		
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต							
ที่ตั้ง ถนนมหิดลและถนนวิภาวดี ตำบลหายยา							
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่							
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ							
อาคารเอนกประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์	32-3-56.85	10,494,000			10,494,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		153			153		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		18,267			14,985		
		10,512,420	10,658,000	23.30	10,509,138	10,658,000	23.30
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช							
ที่ตั้ง ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง							
จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ		4,892,300			4,892,300		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		3,246,533			3,246,533		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		176,123			176,123		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		15,525			15,525		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,817			1,817		
		8,332,298	7,289,000	15.93	8,332,298	7,289,000	15.93
6. โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา							
ที่ตั้ง ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง							
จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ		1,501,667			1,501,667		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		2,192,501			2,192,501		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		72,831			72,831		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		60,000			60,000		
		3,826,999	3,465,000	7.57	3,826,999	3,465,000	7.57
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		45,143,015	44,750,000	97.81	45,113,033	44,750,000	97.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 มีนาคม 2562			31 ธันวาคม 2561		
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)					
	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(พันบาท)			(พันบาท)		
<i>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</i>						
<i>เงินลงทุนในหน่วยลงทุน</i>						
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ	990,000	1,002,460		990,000	999,424	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	<u>990,000</u>	<u>1,002,460</u>	<u>2.19</u>	<u>990,000</u>	<u>999,424</u>	<u>2.19</u>
 รวมเงินลงทุน	 <u>46,133,015</u>	 <u>45,752,460</u>	 <u>100.00</u>	 <u>46,103,033</u>	 <u>45,749,424</u>	 <u>100.00</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 31 มีนาคม			
หมายเหตุ	2562	2561	
(พันบาท)			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	1,229,789	1,150,109
ดอกเบี้ยรับ	3	659	924
รายได้อื่น	3	82,357	33,374
รวมรายได้		1,312,805	1,184,407
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ	3	31,162	31,132
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3, 11	33,046	32,841
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	3, 11	9,013	8,359
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	2,195	1,276
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3, 11	123,466	136,614
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		190	193
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3	23,815	29,822
ต้นทุนทางการเงิน	3	129,743	87,297
รวมค่าใช้จ่าย		352,630	327,534
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		960,175	856,873
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(58)	(1,645)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4	(29,982)	(26,579)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,036	2,156
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(27,004)	(26,068)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		933,171	830,805

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
		วันที่ 31 มีนาคม	
	หมายเหตุ	2562	2561
		(พันบาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		960,175	856,873
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(58)	(1,645)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4	(29,982)	(26,579)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,036	2,156
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		933,171	830,805
หัก ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยขายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	9	-	(636,972)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(921,054)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		12,117	193,833
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		29,995,211	29,462,148
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		30,007,328	29,655,981

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	
หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	933,171	830,805
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(30,053)	(19,252)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	14	28
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	(22,491)	53,135
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	-	392,805
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	33,760	(471,078)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	59,408	30,319
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(859)	(8,776)
การลดลงในเจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	(339)	(596,040)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,437	36,780
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,121	(269,523)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	51,032	10,315
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(7,022)	13,669
ดอกเบี้ยรับ	(659)	(924)
รับดอกเบี้ย	411	640
ต้นทุนทางการเงิน	129,743	87,297
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	58	1,645
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	4	29,982
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,036)	(2,156)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,184,678	116,268

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 31 มีนาคม			
หมายเหตุ	2562	2561	
(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินกู้ยืม	7	(4,478,477)	-
เงินสลับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	8	4,495,000	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้		(4,593)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(193,757)	(49,574)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	9	-	(636,972)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(921,054)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,102,881)	(686,546)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ			
		81,797	(570,278)
เงินฝากธนาคารต้นงวด		341,666	1,052,359
เงินฝากธนาคารปลายงวด		423,463	482,081

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	
	2562	2561
	(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	13.5573	13.3164
รายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4340	0.3873
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	(0.0008)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.0136)	(0.0120)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0013	0.0010
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	0.4217	0.3755
หัก ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(0.2879)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.4163)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	13.5627	13.4040
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.11	2.81
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	30,007,328	29,655,981
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.18	1.11
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.38	4.00
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.10	0.07
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	30,005,335	29,589,337
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
5	เงินฝากธนาคาร
6	ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ
7	เงินกู้ยืม
8	หุ้นกู้
9	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11	ค่าใช้จ่าย
12	ส่วนงานดำเนินงาน
13	เครื่องมือทางการเงิน
14	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
15	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (31 ธันวาคม 2561: ร้อยละ 26.69)

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นในรูปแบบย่อและตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฏระเบียบ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบการเงินนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณที่ใช้ในงบการเงินระหว่างกาลนี้มีความสอดคล้องกับการถือปฏิบัติในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 ทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“TFRS 15”) มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน มาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวน เงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบาย การบัญชีของกองทรัสต์ และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน ในการจัดทำงบการเงินสำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การใช้วิจารณญาณ

การใช้วิจารณญาณสำหรับการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชี ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินที่รับรู้ ในงบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หาก กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือ กิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือ เป็นกิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายย่อย 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว (31 ธันวาคม: ร้อยละ 26.69) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ จากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมกรร ผู้บริหาร หรือผู้มี อำนาจควบคุมร่วมกันกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ	- ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	- อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ต้นทุนเช่าและบริการ	- ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม สรุปได้ดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

2562

2561

(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

109,334

90,202

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

14,471

10,089

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

132,414

127,601

รวม

256,219

227,892

ดอกเบี้ยรับ

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

248

907

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

2562

2561

(พันบาท)

รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

2,020

443

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

20,806

335

รวม

22,826

778

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

4,036

7,809

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

831

390

รวม

4,867

8,199

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

33,046

32,841

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

9,013

8,359

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

123,466

136,614

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

99

15,991

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

125

198

รวม

224

16,189

ต้นทุนทางการเงิน

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1,990

11,582

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	102,967	178,921
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	23,829	44,682
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	532	81
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	10,653	17,175
รวม	35,014	61,938
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	259	11
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	158,379	96,246
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	22,426	23,191
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	904	384
รวม	181,709	119,821
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,198	5,903
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4	4
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	790	2,439
รวม	4,003	8,357

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (พันบาท)
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	26,866	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	18,263	18,263
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	146,191	150,423
รวม	191,320	195,552
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	1,648
เงินกู้ยืม		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	729,232
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	438	838
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,924	1,924
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	10,995	11,503
รวม	13,357	14,265

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคาร โรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวนเงินรวม 2,194 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนหนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ตั้งวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 มีผลทำให้ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เริ่มต้นขึ้น ณ วันที่ได้รับโอน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ดังนี้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในหนึ่งปี	5,960	6,370
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	26,980	24,620
หลังจากห้าปี	3,420	11,740
รวม	36,360	42,730

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและให้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่ของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ต่อมาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกการเช่าช่วงที่ดินของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และได้จดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใหม่ (ระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่ 28 มิถุนายน 2561 ถึง 15 สิงหาคม 2568) กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัดแล้ว โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินเดิม เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกการเช่าที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับเจ้าของที่ดินแล้ว

4 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

การรับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ทั้งนี้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวมมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงินรวม 32,402 ล้านบาท อยู่ภายใต้โครงการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 7,186 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 มีสัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 16 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 9,179 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า มีสัญญาเช่าและเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 6 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 5,543 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต มีสัญญาเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 10,494 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมกับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่าและเช่าช่วงมีระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และมีรายละเอียดดังนี้

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 11,908 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช จำนวนเงิน 8,154 ล้านบาท และโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนเงิน 3,754 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 249 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561 (พันบาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด/ปี	45,113,034	44,915,793
บวก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง ในสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นระหว่างงวด / ปี	30,053	200,682
หัก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง ในสิทธิการเช่าลดลงระหว่างงวด / ปี	(71)	(3,441)
	45,143,016	45,113,034
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี	(363,034)	(605,793)
หัก กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ระหว่างงวด / ปี	(29,982)	242,759
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด / ปี	44,750,000	44,750,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นราคายุติธรรม ดังนี้

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	(13,234)	(286,491)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	(12,632)	1,470,328
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	(834)	61,709
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	(3,282)	153,031
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	-	(866,650)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	-	(289,168)
รวม	(29,982)	242,759

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
		อัตราดอกเบี้ย			
		(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน					
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ		-	-	282,032	143,161
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด					
(มหาชน)		-	-	60	60
เงินฝากออมทรัพย์					
ธนาคาร ไทยพาณิชย์					
จำกัด (มหาชน)	3	0.375	0.375	102,967	178,921
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด					
(มหาชน)		0.370	0.370	38,404	19,524
รวม				423,463	341,666

6 ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

		31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	หมายเหตุ		
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	35,014	61,938
บุคคลหรือกิจการอื่น		119,415	70,040
รวม		154,429	131,978
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(1,020)	(1,060)
สุทธิ		153,409	130,918
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ) สำหรับงวด / ปี		(38)	890

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การวิเคราะห์อายุของลูกค้าหนี้ค่าเช่าและบริการมีดังนี้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	18,508	41,090
เกินวันครบกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	7,140	9,731
3 – 6 เดือน	594	3,309
6 – 12 เดือน	2,146	2,382
เกินกว่า 12 เดือน	6,626	5,426
	35,014	61,938
บุคคลหรือกิจการอื่น		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	19,649	1,919
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	89,890	57,663
3 – 6 เดือน	4,422	4,734
6 – 12 เดือน	3,543	4,154
เกินกว่า 12 เดือน	1,911	1,570
	119,415	70,040
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(1,020)	(1,060)
	118,395	68,980
สุทธิ	153,409	130,918

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนี้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลาดังตั้ง 1 - 30 วัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 เงินกู้ยืม

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หมายเหตุ		
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	3 -	729,232
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	-	3,739,465
รวม	-	4,468,697

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 2.43 ต่อปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)			
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ 2	-	729	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือนนับจากวันเบิกถอน เริ่มเดือนมิถุนายน 2562
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก1	-	12,547	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อ ครบกำหนดภายในเดือน พฤศจิกายน 2562 - ชำระดอกเบี้ยทุกครึ่งปี เริ่มเดือนมกราคม 2561
รวม	-	13,276		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 3,100 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้ชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (31 ธันวาคม 2561: 5,299 ล้านบาท ใช้เบิกถอนเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมกลุ่มที่ 2 และชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน)

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นงวด / ปี	4,468,697	14,453,698
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	9,780	10,688
หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(4,478,477)	(9,995,689)
ยอดคงเหลือปลายงวด / ปี	-	4,468,697

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	-	4,468,697

8 หุ้นกู้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน	2,647,853	2,647,630
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2561 ไม่มีหลักประกัน	7,382,917	7,382,731
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน	2,697,437	-
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2562 ไม่มีหลักประกัน	1,793,231	-
รวม	14,521,438	10,030,361

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 10,040 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงิน 2,650 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 สิงหาคม 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงิน 7,390 ล้านบาท มีอายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 สิงหาคม 2571 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำหุ้นกุดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2561

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 4,495 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงิน 2,700 ล้านบาท มีอายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.54 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงิน 1,795 ล้านบาท มีอายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 และ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2561 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำหุ้นกุดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นงวด / ปี	10,030,361	10,040,000
บวก ออกหุ้นกู้	4,495,000	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(4,593)	(10,261)
	14,520,768	10,029,739
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	670	622
ยอดคงเหลือปลายงวด / ปี	14,521,438	10,030,361

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,138,521	2,647,630
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	7,382,917	7,382,731
รวม	14,521,438	10,030,361

9 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 29,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้คำตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้นของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีปรับสมดุล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2879 บาท เป็นจำนวนเงิน 636.97 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	30 มีนาคม 2562 จำนวน หน่วย	จำนวนเงิน (พันหน่วย / พันบาท)	31 ธันวาคม 2561 จำนวน หน่วย	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ					
จากผู้ถือหุ้นทรัสต์					
หน่วยทรัสต์ต้นงวด / ปี	13.4028	2,212,477	29,016,411	2,212,477	29,653,383
หัก การลดทุนของกองทรัสต์	(0.2879)	-	-	-	(636,972)
หน่วยลงทุนปลายงวด / ปี		2,212,477	29,016,411	2,212,477	29,016,411
			31 มีนาคม หมายเหตุ 2562	31 ธันวาคม 2561	
			(พันบาท)		
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือต้นงวด / ปี			762,707	(407,327)	
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ระหว่างงวด / ปี			933,171	3,826,555	
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10			(921,054)	(2,656,521)	
ยอดคงเหลือปลายงวด / ปี			774,824	762,707	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทน ต่อหน่วยทรัสต์	
			(บาท)	(พันบาท)
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	26 กุมภาพันธ์ 2562	25 มีนาคม 2562	0.4163	921,054
รวม				<u>921,054</u>

11 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่าหน้าจากรจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน และร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ดีของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตรา ร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาขึ้นจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

12 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

13 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราลอยตัว กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

14 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562 ในอัตราหน่วยละ 0.4055 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 897.16 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมิถุนายน 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

15 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทรัสต์

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า (Single lessee accounting model) โดยผู้เช่าต้องรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ที่แสดงถึงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงที่เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่แสดงถึงภาระผูกพันที่ผู้เช่าต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน เช่น ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เป็นครั้งแรกต่องบการเงินของกองทรัสต์