

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

และ

รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามนุเคราะห์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(วรรณพร จงพิระเดชานันท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

8 สิงหาคม 2562

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

		30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2562	2561
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 45,160.98 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ			
45,113.03 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)			
	4	44,750,000	44,750,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 990 ล้านบาท			
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561)			
		1,005,840	999,424
เงินฝากธนาคาร	3, 5	427,552	341,666
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	3, 6	124,621	130,918
ดอกเบี้ยค้างรับ	3	5	11
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		392,805	392,805
สินทรัพย์อื่น		254,157	234,959
รวมสินทรัพย์		46,954,980	46,849,783
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	3	141,628	139,294
เจ้าหนี้อื่น	3	29,912	32,157
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		75,200	76,016
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	3	1,557,216	1,543,591
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3	295,021	280,877
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		55,129	52,952
เงินกู้ยืม	3, 7	-	4,468,697
หุ้นกู้	8	14,522,309	10,030,361
หนี้สินอื่น	3	255,848	230,627
รวมหนี้สิน		16,932,263	16,854,572
สินทรัพย์สุทธิ		30,022,717	29,995,211

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบดุล

		30 มิถุนายน	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	790,213	762,707
สินทรัพย์สุทธิ		30,022,717	29,995,211
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		 13.5697	 13.5573
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด / ปี (หน่วย)		 2,212,476,700	 2,212,476,700

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2561			
		ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		(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 ติดตั้งและอุปกรณ์	53-2-38.4	7,186,000			7,186,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		136			136		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		75,827			62,510		
		7,261,963	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 ติดตั้งและอุปกรณ์	12-2-44.6	9,179,000			9,179,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		249			249		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		417,505			400,306		
		9,596,754	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 ติดตั้งและอุปกรณ์	24-2-84	5,542,995			5,542,995		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		112			112		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		84,687			73,290		
		5,627,794	5,678,000	12.41	5,616,397	5,678,000	12.41

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินระหว่างกาลนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	30 มิถุนายน 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		18,437			14,985		
		10,512,590	10,658,000	23.29	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		4,400			1,817		
		8,334,881	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		45,160,981	44,750,000	97.80	45,113,033	44,750,000	97.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	30 มิถุนายน 2562			31 ธันวาคม 2561		
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)					
	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(พันบาท)			(พันบาท)		
<i>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</i>						
<i>เงินลงทุนในหน่วยลงทุน</i>						
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ	990,000	1,005,840		990,000	999,424	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	<u>990,000</u>	<u>1,005,840</u>	<u>2.20</u>	<u>990,000</u>	<u>999,424</u>	<u>2.19</u>
 รวมเงินลงทุน	 <u><u>46,150,981</u></u>	 <u><u>45,755,840</u></u>	 <u><u>100.00</u></u>	 <u><u>46,103,033</u></u>	 <u><u>45,749,424</u></u>	 <u><u>100.00</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 30 มิถุนายน			
หมายเหตุ	2562	2561	
	(พันบาท)		
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	1,228,711	1,162,576
ดอกเบี้ยรับ	3	1,023	1,157
รายได้อื่น	3	45,892	67,797
รวมรายได้		1,275,626	1,231,530
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ	3	32,593	36,823
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3	33,498	33,370
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	3	9,136	8,495
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		1,288	1,290
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3	114,042	125,012
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		190	225
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3	27,217	23,601
ต้นทุนทางการเงิน	3	122,364	88,285
รวมค่าใช้จ่าย		340,328	317,101
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		935,298	914,429
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(8,165)	(325)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4	(17,966)	338,917
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,381	2,090
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(22,750)	340,682
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		912,548	1,255,111

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกำไรขาดทุน (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 30 มิถุนายน			
หมายเหตุ	2562	2561	
		(พันบาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	2,458,500	2,312,685
ดอกเบี้ยรับ	3	1,682	2,081
รายได้อื่น	3	128,249	101,171
รวมรายได้		2,588,431	2,415,937
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ	3	63,755	67,955
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3	66,544	66,211
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	3	18,149	16,854
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		2,563	2,566
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3	237,508	261,626
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		380	418
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3	51,952	53,423
ต้นทุนทางการเงิน	3	252,107	175,582
รวมค่าใช้จ่าย		692,958	644,635
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,895,473	1,771,302
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(8,223)	(1,970)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4	(47,948)	312,338
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		6,417	4,246
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(49,754)	314,614
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,845,719	2,085,916

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

		สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด	
		วันที่ 30 มิถุนายน	
	หมายเหตุ	2562	2561
		(พันบาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,895,473	1,771,302
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(8,223)	(1,970)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4	(47,948)	312,338
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		6,417	4,246
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		1,845,719	2,085,916
หัก ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยขายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	9	-	(636,972)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(1,818,213)	(839,635)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		27,506	609,309
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		29,995,211	29,462,148
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		30,022,717	30,071,457

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,845,719	2,085,916
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(56,228)	(54,703)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	57	71
การลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	6,297	28,067
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(19,198)	(58,313)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	2,334	56,008
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(2,245)	(17,731)
การลดลงในเจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	(816)	(527,920)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับล่วงหน้า	13,625	64,644
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(31,109)	(360,943)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,177	32,053
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	25,221	20,508
ดอกเบี้ยรับ	(1,682)	(2,081)
รับดอกเบี้ย	1,689	2,139
ต้นทุนทางการเงิน	252,107	175,582
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8,223	1,970
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	4	47,948
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,417)	(4,246)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,087,702	1,128,683

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 30 มิถุนายน			
หมายเหตุ	2562	2561	
		(พันบาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินกู้ยืม	7	(4,478,477)	-
เงินสลับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	8	4,495,000	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้		(4,593)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(195,533)	(193,966)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	9	-	(636,972)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(1,818,213)	(839,635)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(2,001,816)	(1,670,573)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ		85,886	(541,890)
เงินฝากธนาคารต้นงวด		341,666	1,052,359
เงินฝากธนาคารปลายงวด		427,552	510,469

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน	
	2562	2561
	(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	13.5573	13.3164
รายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8567	0.8006
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0037)	(0.0009)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.0217)	0.1411
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0029	0.0019
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	0.8342	0.9427
หัก ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(0.2879)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.8218)	(0.3795)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	13.5697	13.5917
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	6.15	7.02
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	30,022,717	30,071,457
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.31	2.17
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.63	8.14
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.21	0.19
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	30,008,534	29,697,692
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 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 30 มิถุนายน 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

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบการเงินนี้มีได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ข) การใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีวิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นเป็นข้อมูลเดียวกันกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เว้นแต่การรับรู้รายได้ที่ต้องใช้วิจารณญาณเพิ่มเติมในการพิจารณาจังหวะเวลาในการส่งมอบการควบคุม เพื่อประเมินว่าจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หรือรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“TFRS 15”) ที่กองทรัสต์ถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกจากนี้กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 13

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน สรุปได้ดังนี้

	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดหกเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
และบริษัทย่อย	110,316	90,764	219,650	180,966
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
และบริษัทย่อย	13,515	11,894	27,986	21,983
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	138,522	132,210	270,936	259,811
รวม	262,353	234,868	518,572	462,760
ดอกเบี้ยรับ				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	298	1,143	546	2,050
รายได้อื่น				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
และบริษัทย่อย	340	2,299	2,360	2,742
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	61	15,270	20,757	15,605
รวม	401	17,569	23,117	18,347

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดหกเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนเช่าและบริการ				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
และบริษัทย่อย	2,612	4,126	6,648	11,935
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	837	934	1,668	1,324
รวม	3,449	5,060	8,316	13,259
ค่าธรรมเนียมการจัดการ				
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	33,498	33,370	66,544	66,211
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน				
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน				
ไทยพาณิชย์ จำกัด	9,136	8,495	18,149	16,854
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	114,042	125,012	237,508	261,626
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
และบริษัทย่อย	5,004	5,542	5,103	21,533
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	682	807	807	1,005
รวม	5,686	6,349	5,910	22,538
ต้นทุนทางการเงิน				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	125	11,714	2,115	23,296

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	95,991	178,921
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,364	44,682
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,646	81
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	8,939	17,175
รวม	32,949	61,938
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5	11
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	106,850	96,246
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	23,252	23,191
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	193	384
รวม	130,295	119,821
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	6,341	5,903
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	5	4
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	2,198	2,439
รวม	8,555	8,357

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าห้างสรรพสินค้า CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561 (พันบาท)
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	26,866	26,866
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	18,263	18,263
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	151,223	150,423
รวม	196,352	195,552
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	1,648
เงินกู้ยืม		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-	729,232
หนี้สินอื่น		
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	660	838
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,924	1,924
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,432	11,503
รวม	15,016	14,265

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	30 มิถุนายน 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

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 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี	45,113,034	44,915,793
บวก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		
ในสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นระหว่างงวด / ปี	56,228	200,682
หัก เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง		
ในสิทธิการเช่าลดลงระหว่างงวด / ปี	(8,280)	(3,441)
	45,160,982	45,113,034

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี	(363,034)	(605,793)
หัก กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ระหว่างงวด / ปี	(47,948)	242,759
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด / ปี	<u>44,750,000</u>	<u>44,750,000</u>

กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นราคายุติธรรม ดังนี้

โครงการ	กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
	สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	(13,317)	(286,491)
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	(17,199)	1,470,328
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	(11,397)	61,709
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	(3,452)	153,031
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	(2,583)	(866,650)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	-	(289,168)
รวม	<u>(47,948)</u>	<u>242,759</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	-	-	266,091	143,161
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	60	60
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.375	0.375	95,991	178,921
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.370	0.370	65,410	19,524
รวม			427,552	341,666

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	33,093	43,009
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	63,789	67,394
3 - 6 เดือน	13,421	8,043
6 - 12 เดือน	4,221	6,536
มากกว่า 12 เดือน	10,996	6,996
รวม	125,520	131,978
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(899)	(1,060)
สุทธิ	124,621	130,918

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 วัน ถึง 30 วัน

7 เงินกู้ยืม

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 2.43 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าห้างสรรพสินค้า CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีดังนี้

	(พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	4,468,697
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	9,780
หัก จ่ายคืนเงินกู้ยืม	(4,478,477)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 3,100 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้ชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (31 ธันวาคม 2561: 5,299 ล้านบาท ใช้เบิกถอนเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมกลุ่มที่ 2 และชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน)

8 หุ้นกู้

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน	2,648,078	2,647,630
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2561 ไม่มีหลักประกัน	7,383,105	7,382,731
หุ้นกู้ชุดที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน	2,697,781	-
หุ้นกู้ชุดที่ 2/2562 ไม่มีหลักประกัน	1,793,345	-
รวม	14,522,309	10,030,361

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีดังนี้

	(พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	10,030,361
บวก ออกหุ้นกู้	4,495,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี	(4,593)
	14,520,768
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	1,541
ยอดคงเหลือปลายงวด	14,522,309

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

	30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561
		(พันบาท)
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,139,204	2,647,630
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	7,383,105	7,382,731
รวม	14,522,309	10,030,361

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	30 มิถุนายน 2562 จำนวน หน่วย	จำนวนเงิน (พันหน่วย / พันบาท)	31 ธันวาคม 2561 จำนวน หน่วย	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ					
จากผู้ถือหน่วยทรัสต์					
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
			30 มิถุนายน 2562	31 ธันวาคม 2561	
(พันบาท)					
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือต้นงวด / ปี			762,707		(407,327)
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ระหว่างงวด / ปี			1,845,719		3,826,555
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์			(1,818,213)		(2,656,521)
ยอดคงเหลือปลายงวด / ปี			790,213		762,707

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน (พันบาท)
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2561	26 กุมภาพันธ์ 2562	25 มีนาคม 2562	0.4163	921,054
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	14 พฤษภาคม 2562	11 มิถุนายน 2562	0.4055	897,159
รวม				<u>1,818,213</u>

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน (พันบาท)
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	10 พฤษภาคม 2561	6 มิถุนายน 2561	0.3795	839,635
รวม				<u>839,635</u>

11 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

12 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 726 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562 ในอัตราหน่วยละ 0.4055 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 897.16 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนกันยายน 2562

13 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

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

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้น

14 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินระหว่างกาลปี 2562 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอของงบการเงินระหว่างกาลปี 2562 การจัดประเภทรายการอื่นที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

	2561		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ (พันบาท)	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุน			
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 30 มิถุนายน 2561			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,249	(959)	1,290
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,642	959	23,601
		-	
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด			
วันที่ 30 มิถุนายน 2561			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,525	(959)	2,566
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	52,464	959	53,423
		-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า