

เหตุขัดข้องที่นำจ่ายไม่ได้	
<input type="checkbox"/>	1. จำนวนซองไม่ชัดเจน
<input type="checkbox"/>	2. ไม่มีเลขที่เข้าตามจำนวน
<input type="checkbox"/>	3. ไม่ยอมรับ
<input type="checkbox"/>	4. ไม่มีผู้รับตามจำนวน
<input type="checkbox"/>	5. ไม่มารับตามกำหนด
<input type="checkbox"/>	6. เลิกกิจการ
<input type="checkbox"/>	7. ย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่
<input type="checkbox"/>	8. อื่น ๆ
ลงชื่อ.....	

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด



# กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท รายงานประจำปี 2548



ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548  
ถึง 31 ธันวาคม 2548



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด  
ชั้น 32 เลขที่ 990 ถนนพระราม 4 บางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทรศัพท์ 0-2636-1800 โทรสาร 0-2636-1820 E-mail : marketing@tmbam.com

## สารบัญ

สาส์นถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท .....	1
รายงานการวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด .....	2
รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท .....	3
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน .....	5
รายละเอียดของการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ .....	7
รายละเอียดของการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ .....	7
รายงานสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้ม .....	8
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม .....	10
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ .....	11
รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน .....	12

วันที่ 20 เมษายน 2549

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด (บลจ. ทหารไทย) ขอนำส่งรายงานประจำปี 2548 (รอบงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

ตลอดทั้งปี 2548 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.5 ลดลงจากร้อยละ 6.2 ในปี 2547 โดยที่อุปสงค์ภายในประเทศทั้งการใช้จ่ายและการลงทุนภาคเอกชนตลอดปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 และร้อยละ 11.2 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ภายในประเทศดังกล่าวในช่วงครึ่งปีหลัง มีภาวะชะลอตัวลงจากราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้นและอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นมาเฉลี่ยทั้งปีเท่ากับร้อยละ 4.5 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศปรับสูงขึ้นทั้งเงินฝากธนาคารพาณิชย์และอัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ในตลาดรอง รวมถึงผลกระทบต่อภาวะภัยแล้ง ไข้หวัดนก และปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดภาคใต้

สำหรับภาคการค้าโดยภาพรวมของปี 2548 มีอัตราการเติบโตที่ชะลอลง สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของราคาขายปลีกน้ำมันในประเทศและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นเช่นที่กล่าวมาแล้ว ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้น ในด้านอุปสงค์ของผู้บริโภคก็ได้ชะลอตัว โดยเฉพาะภาคการก่อสร้างและสินค้าคงทนในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน อย่างไรก็ตามสินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพมีการชะลอตัวลงเพียงเล็กน้อย

อนึ่ง กองทุนเปิดอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,167,204,424 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2310 บาท

สุดท้ายนี้ บลจ. ทหารไทย ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

คณะผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจ จากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

# รายงานการวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ในฐานะบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ภาพรวมปี 2548 ประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจร้อยละ 4.5 ชะลอลงจากปี 2547 ที่ร้อยละ 6.2 เนื่องจากผลกระทบจากราคาน้ำมันและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับสูงขึ้นมาก ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบาย (Repo Rate 14 วัน) ของธนาคารแห่งประเทศไทยและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นด้วย รวมถึงผลกระทบจากภาวะภัยแล้ง ไข้หวัดนกและปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดภาคใต้ จากภาวะเงินเฟ้อและราคาน้ำมันดังกล่าว ทำให้อุปสงค์เริ่มชะลอตัวต่อเนื่องไปถึงภาคการผลิต โดยเฉพาะการผลิตสาขาอุตสาหกรรมเพื่อการอุปโภคบริโภคในประเทศมีผลผลิตลดลง ขณะที่อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกยังขยายตัวได้ดี สำหรับภาวะการค่าในปี 2548 ชะลอลง สาเหตุสำคัญยังคงมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาขายปลีกน้ำมันในประเทศและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่สูงขึ้น นอกจากนี้ทางด้านอุปสงค์ได้ชะลอตัวโดยเฉพาะภาคการก่อสร้างและสินค้าคงทนในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน ส่วนการค่าสินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพสูงชะลอลงลงไม่มากนัก อย่างไรก็ตามผู้บริโภคผู้ประกอบการขนาดใหญ่มีแนวโน้มที่จะสามารถปรับตัวและแบกรับภาระต้นทุนที่สูงขึ้นได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายเล็กและขนาดกลาง

อุตสาหกรรมค้าปลีกในช่วงปี 2548 ถือได้ว่าเป็นปีที่มีการแข่งขันและมีการขยายตัวของธุรกิจสูง มีการนำกลยุทธ์และแผนส่งเสริมการขายรูปแบบต่างๆ มาใช้ รวมถึงการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าเพื่อดึงดูดและรักษาลูกค้า อีกทั้งมีการเปิดโครงการใหม่หลายแห่งและเน้นใช้กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อสร้างความแตกต่างและเอกลักษณ์เฉพาะตัวจากคู่แข่งเพื่อกระตุ้นส่วนแบ่งตลาดอย่างต่อเนื่องนอกจากนี้พบว่าสถานที่ตั้งศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ดี อยู่ในที่ชุมชนยังคงเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการแข่งขัน ดังนั้นศูนย์การค้าเองต้องเพิ่มศักยภาพการแข่งขันเพื่อความเป็นผู้นำในส่วนแบ่งการตลาด โดยใช้กลยุทธ์การวางตำแหน่งของศูนย์การค้า การสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดที่ดีและการประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับศูนย์การค้ามากขึ้น

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 กองทุนมีกำไรจากการดำเนินงานในงวดนี้รวมทั้งสิ้น 298,423,033 บาท โดยผลประกอบการของกองทุนรวมที่ดีกว่าประมาณการ เนื่องจากภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกที่ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ประกอบกับโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมไปลงทุนนั้นเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นมืออาชีพและมีประสบการณ์ทำให้สามารถบริหารโครงการศูนย์การค้าให้สามารถเติบโตได้ดี มีอัตราการปล่อยเช่าที่สูง และมีการเพิ่มขึ้นของปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยที่โครงการศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 เท่ากับ 11,167,204,424 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2310 บาท โดยกองทุนได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยที่มีรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ สิ้นวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549 (สำหรับรอบระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 31 ธันวาคม 2548) ในอัตรา 0.2908 บาท ต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 10 ของกำไรสุทธิประจำปี 2548 บวกกับค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่ายประจำปี 2548

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจ จากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและธนาคารแห่งประเทศไทย

# รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินคั้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>			
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	
		6,093,836,689	5,958,000,000
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3			
ที่ตั้ง 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กทม.			
- สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000	
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและ			
พื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199	
- กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897	
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824	
		4,659,381,920	4,749,000,000
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>10,753,218,609</b>	<b>10,707,000,000</b>

## รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

### กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

	วันครบอายุ	ราคายุติธรรม (บาท)
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>		
ตั๋วสัญญาใช้เงิน		
ธนาคารมิซูโฮ คอร์ปอเรต สาขาประเทศไทย	มกราคม 2549	360,000,000
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์*		360,000,000
รวมเงินลงทุนตามราคายุติธรรม		11,067,000,000
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร</b>		
ลูกหนี้ค่าเช่า		12,337,910
ดอกเบี้ยเงินฝากค้างรับ		155,683
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		126,807,286
สินทรัพย์อื่น		37,627,728
รวมสินทรัพย์		11,662,981,996
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้อื่น		21,323,226
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		399,999,218
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		55,086,495
หนี้สินอื่น		19,368,633
รวมหนี้สิน		495,777,572
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		11,167,204,424
จำนวนหน่วย		1,091,500,000,000
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน		10.2310
* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ		
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อสินทรัพย์รวม		1.18%

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 ประมาณการรายได้ จากค่าเช่า สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3
<b>รายละเอียดที่ดินที่ตั้งโครงการ</b>		
ที่ดินทั้งหมด (ไร่)	96-2-49.3	12-3-13.5
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า/เช่าช่วง (ไร่)	53-2-38.4	12-2-44.6
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 30 ปี)
<b>รายละเอียดอาคารและพื้นที่</b>		
พื้นที่ Gross Area ของทั้งศูนย์การค้า	<b>พื้นที่รวมทั้งโครงการ :</b> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 158,306 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 98,679 ตร.ม. - อาคารพาณิชย์ พื้นที่รวม 3,040 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 3,040 ตร.ม. - Central Park พื้นที่รวม 59,200 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 2,854 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 113,879 ตร.ม. - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 3,119 คัน <u>พื้นที่ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน):</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 5,937 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 5,937 ตร.ม. - อาคารพาณิชย์ พื้นที่รวม 3,040 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 3,040 ตร.ม. - Central Park พื้นที่รวม 59,200 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 2,854 ตร.ม. - ที่จอดรถ พื้นที่ 15,066 ตร.ม. ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 344 คัน	<b>พื้นที่รวมทั้งโครงการ :</b> ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 97,772 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 57,033 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 90,186 ตร.ม. - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 2,336 คัน <u>พื้นที่ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน):</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 18,217 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 18,217 ตร.ม.
พื้นที่ Gross Area ส่วนที่กองทุนรวมเช่า	<u>พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF*</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 152,369 ตร.ม.	<u>พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF*</u> - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 79,554 ตร.ม.

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดิน และสิ่งทาสหรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3
	โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 92,742 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 98,813 ตร.ม.	โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 38,816 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 90,186 ตร.ม.
การใช้ประโยชน์จากพื้นที่/การปล่อยเช่า และอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate)	พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF : - ศูนย์การค้าเช่าแล้ว ระยะยาว 555 ตร.ม. ระยะสั้น 90,875 ตร.ม. รวม 91,430 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 2,775 คัน	พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนCPNRF : - ศูนย์การค้าเช่าแล้ว ระยะยาว - ไม่มี - ระยะสั้น 38,498 ตร.ม. รวม 38,498 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่ให้เช่ารวม - ที่จอดรถจอดได้ประมาณ 2,336 คัน
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่าของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
ราคาประเมิน โดย CBRE* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	5,958 ล้านบาท	4,749 ล้านบาท
รายได้ สำหรับช่วงเวลา 15 สิงหาคม - 31 ธันวาคม 2548	251.7 ล้านบาท	176.9 ล้านบาท
ภาระผูกพัน	ไม่มี	จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุ : \*ราคาประเมินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 โดยบริษัท ซีบี ธีราด์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) ประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)



รายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

กองทุนรวมได้ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุรายละเอียดตามหนังสือชี้ชวน จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และ โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 โดยมีรายละเอียดตามข้อ (2) ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3
รายละเอียดการเช่าโครงการศูนย์การค้า วันที่เช่า มูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุน	15 สิงหาคม 2548 6,030 ล้านบาท	16 สิงหาคม 2548 4,583 ล้านบาท
เหตุผลที่กองทุนตัดสินใจลงทุน	เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมีความสามารถสร้างรายได้ และผลตอบแทนที่ดี	
ผู้ให้เช่า/เช่าช่วง ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด
ราคาประเมิน โดย AA ซึ่งประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach) ณ วันที่ 28 ก.พ. 2548*	5,702 ล้านบาท	4,334 ล้านบาท
ราคาประเมิน โดย CBRE ซึ่งประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach) ณ วันที่ 28 ก.พ. 2548*	5,992 ล้านบาท	4,848 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับลงทุนในสิทธิการเช่ามีรายละเอียดดังนี้		
ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มของสิทธิการเช่า		34,350,903.58
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน		145,055,144.48
ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าของกองทุน		102,285,738.12
ค่าจดทะเบียนผู้เช่าระยะยาว		1,088,612.00
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนผู้เช่า		2,695,191.00
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาวิศวกร		1,872,500.00
ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินราคา		1,400,750.00
ค่าเอกสาร ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		307,662.45
รวมทั้งสิ้น		289,056,501.63

หมายเหตุ : \*ราคาประเมินรวม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548 โดยบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (AA) และ บริษัท ซีบีซีอาร์ที เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) ประเมินตามวิธีประมาณการรายรับ (Income Approach)

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี  
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2548 และผลการดำเนินงานของ  
กองทุนรวม

### ภาวะอุตสาหกรรมการค้าปลีก ปี 2548

#### ภาวะทั่วไป

ในปี 2548 ที่ผ่านนั้น ภาวะเศรษฐกิจของไทยขยายตัวลดลงจากปี 2547 เนื่องจากระดับราคาน้ำมันและ  
ภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ผลกระทบทางด้านธรรมชาติทำให้ภาคการเกษตรเติบโตลดลง นอกจากนี้ความไม่สงบใน  
สามจังหวัดชายแดนภาคใต้และผลกระทบจากภัยธรรมชาติปีติดกันทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติน้อยลง สำหรับ  
ด้านการลงทุนของภาคเอกชนพบว่าลดลงเมื่อเทียบกับปี 2547 และการบริโภคของภาคเอกชนได้มีการชะลอตัวลงเช่นกัน  
แต่นับว่าเป็นการปรับตัวเข้าสู่ระดับการใช้จ่ายที่เสถียรภาพมากขึ้น อย่างไรก็ตามแม้ว่าการขยายตัวของระบบ  
เศรษฐกิจไทยในปี 2548 จะมีอัตราการขยายตัวที่น้อยกว่าปี 2547 แต่ยังคงมีแนวโน้มการขยายตัวที่ดีขึ้นในปี 2549  
จากแรงกระตุ้นของการลงทุน การฟื้นตัวอย่างเต็มที่มากขึ้นของการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายครัวเรือนซึ่งมีปัจจัย  
สนับสนุนจากการจ้างงานและเงินเดือนทั้งของภาคเอกชนและภาครัฐที่สูงขึ้น ในขณะที่แรงกดดันอัตราเงินเฟ้อก็มี  
แนวโน้มที่จะลดลงในช่วงครึ่งหลังของปี 2549

ในด้านค้าปลีกนับได้ว่าเป็นปีที่มีการแข่งขัน และมีการขยายตัวของธุรกิจสูง มีการนำกลยุทธ์ต่าง ๆ มาใช้ รวมถึง  
ถึงการปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าเพื่อดึงดูดและรักษาลูกค้าไว้ อีกทั้งมีการเปิดโครงการใหม่หลายแห่งและใช้  
กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งและเพิ่มความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวเพื่อกระตุ้นส่วนแบ่ง  
ตลาดอย่างต่อเนื่องอย่างไรก็ตามก็ยังคงมีปัจจัยต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศที่มีผลต่ออุตสาหกรรมค้าปลีกดังนี้

#### ปัจจัยบวก

- การปรับเพิ่มเงินเดือนของทางราชการและรัฐวิสาหกิจและการปรับค่าจ้างขั้นต่ำเพิ่มขึ้น
- การท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวจากภัยธรรมชาติปีติดกัน โดยมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเข้ามามากขึ้นในช่วงปลายปี
- มูลค่าการส่งออกมีมูลค่าสูงขึ้น
- มีการลงทุนเมกะโปรเจกต์ภาครัฐบาล ส่งผลให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น

#### ปัจจัยลบ

- ระดับราคาน้ำมันมีแนวโน้มสูงขึ้น จึงสร้างแรงกดดันให้ต้นทุนการผลิต และระดับราคาสินค้าปรับตัวสูงขึ้น
- อัตราดอกเบี้ยอยู่ช่วงขาขึ้น ทำให้มีทางเลือกในการออมมากขึ้นส่งผลให้การบริโภคลดลง
- ภาวะเงินเฟ้อเริ่มสูงขึ้น ทำให้รายได้ที่แท้จริงของผู้บริโภคลดลง
- สถานการณ์การก่อความไม่สงบในภาคใต้

สำหรับภาวะของธุรกิจศูนย์การค้าพบว่าสถานที่ตั้งศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ดี เช่น ใจกลางเมืองหรือชานเมือง  
ที่มีชุมชนหนาแน่น ผู้ประกอบการก็ยังมีความต้องการในปริมาณมาก นอกจากนี้ศูนย์การค้าที่เล็กลงในเมืองย่าน  
สยามสแควร์ ราชประสงค์ สุขุมวิท ซึ่งทางการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยพยายามผลักดันให้เป็น Shopping Street  
ถือได้ว่าเป็นทำเลที่ดีที่สุดของกิจการทำธุรกิจศูนย์การค้า ซึ่งเป็นบริเวณที่มีการแข่งขันสูง รองรับกลุ่มลูกค้าทุกระดับ  
ในย่านนั้น ดังนั้นศูนย์การค้าเองต้องเพิ่มศักยภาพการแข่งขันเพื่อความเป็นผู้นำในส่วนแบ่งการตลาด โดยใช้กลยุทธ์  
การวางตำแหน่งของศูนย์การค้า การสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดที่ดีและการประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้  
กับศูนย์การค้ามากขึ้น

#### การแข่งขันของศูนย์การค้า

ในปี 2548 พบว่าศูนย์การค้าแต่ละแห่ง ได้นำเอากลยุทธ์ทางการตลาดหลายด้านมาใช้ เช่น การปรับ  
เปลี่ยนรูปแบบการตกแต่งภายในให้มีความทันสมัยมากขึ้น การปรับเปลี่ยนประเภทร้านค้าให้ตอบรับกับกลุ่มลูกค้า  
เป้าหมายมากขึ้น หรือมีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ให้เป็นแม่เหล็กใหม่สำหรับศูนย์การค้านั้น ๆ ตลอดจนมีการ  
เปิดศูนย์การค้าโครงการใหม่ ๆ รวมไปถึงการสร้างกิจกรรมส่งเสริมการขายที่ดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ และ  
การจัดกิจกรรมหรือมหกรรมลดราคาต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภคมากขึ้น

- ศูนย์การค้า อีเอ็มโพเรียม ปรับโฉมใหม่ให้เป็นสไตล์เมืองแฟชั่นแห่งมหานครปารีสโดยมีการปรับปรุงพื้นที่ต่าง ๆ อาทิ บริเวณลิฟท์แก้วให้กลายเป็น Vertical Garden, บริเวณชั้น B1 เป็นโซน Shoes & Bags Saloon และขยายพื้นที่เพิ่มในโซน ฟู้ด แคทกอรี่และกูร์เมตมารเก็ต
- การเปิดศูนย์การค้าสยามพารากอน ที่มีพื้นที่กว่า 500,000 ตารางเมตร โดยมีการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็น World Class Shopping Destination นอกจากนี้ภายในยังมีควมริเริ่ม ที่ยิ่งใหญ่ระดับโลกและทันสมัยที่สุดในภูมิภาคเอเชีย
- ซีคอนสแควร์ ปรับปรุงภายในศูนย์การค้าพื้นที่โซน ฟู้ดส์ คอร์ท ชั้น 4 , โซนไทยฟู้ดส์ ชั้น G และ โซนดิเวเตอร์ สแควร์ โดยย้ายพื้นที่จากบริเวณชั้น 4 มาที่ชั้น 3 เพื่อขยายให้พื้นที่ในโซนเพิ่มมากขึ้น
- สยามเซ็นเตอร์ปรับโฉมอาคารด้านหน้าใหม่ โดยใช้กระจกทั่วตัวอาคาร รวมทั้งใช้กราฟิกและแสงสีเป็นส่วนประกอบ นอกจากนี้ภายในตัวอาคารมีการปรับปรุงและตกแต่งเพื่อให้มีความทันสมัยมากขึ้น เช่น เปิดตัวศูนย์อาหารใหม่ ภายใต้ Concept Food For Fun เพื่อสร้างบรรยากาศและสีสันให้แตกต่างจากศูนย์การค้าอื่น ๆ
- ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เปิดโซนไลฟ์ สไตล์บูติกเซอร์วิส ขนาดพื้นที่ 6,000 ตารางเมตร บริเวณชั้น 2 และมีการพัฒนาอย่างสมบูรณ์แบบเพื่อให้เป็น Branded Service Killer แห่งแรกของประเทศ

### การแข่งขันในธุรกิจค้าปลีก

ปัจจุบันการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกมีการแข่งขันที่สูง โดยมีการเปิดโครงการใหม่ ๆ ประกอบกับศูนย์การค้าแต่ละแห่ง มีการปรับปรุงตกแต่งใหม่ และจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการขายตลอดปี เพื่อแข่งขันและเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด ส่งผลให้ผู้บริโภคมีทางเลือกมากยิ่งขึ้นในการเลือกซื้อสินค้า ดังนั้นการปรับตัวของธุรกิจค้าปลีกจึงได้มุ่งเน้นไปที่การสร้าง Royalty และแม่เหล็กของแต่ละศูนย์การค้าให้กลุ่มลูกค้ามีความผูกพัน เพื่อต่อยอดการกลับมาใช้บริการในอนาคตต่อไป

อีกทั้งพื้นที่ในกรุงเทพมีอยู่อย่างจำกัดและไม่มีพื้นที่พอสำหรับการเปิดสาขาที่มีขนาดใหญ่ ๆ ได้อีก จึงมีการขยายสาขาในขนาดที่เล็กของธุรกิจค้าปลีก โดยจะส่งผลทำให้เกิดการแข่งขันกันอย่างรุนแรงมากยิ่งขึ้น

การขยายตัวของระบบการขนส่งขนาดใหญ่ เช่นการสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ การสร้างรถไฟฟ้ามหานครจะเป็นปัจจัยที่กระตุ้นให้ธุรกิจค้าปลีกมีการขยายตัวขึ้น ไม่ว่าจะเปิดร้านค้าปลีกในสถานี หรือการที่ระบบขนส่งมวลชนขยายไปถึงย่านชานเมืองจะสามารถทำให้ธุรกิจค้าปลีกขยายตัวได้มากขึ้น

### ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 นั้นเป็นไปตามประมาณการรายได้ขั้นต้นของกองทุนซึ่งได้เปิดเผยในหนังสือชวนลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 436,354,914 บาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 428,048,317 บาท และรายได้อื่น 8,306,597 บาท ทั้งนี้กองทุนรวม มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 137,931,881 บาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ 110,998,839 บาท ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 7,905,296 บาท ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย 19,027,746 บาท ทั้งนี้กองทุนมีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 รวมทั้งสิ้น 298,423,033 บาท ซึ่งสูงกว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม

ผลประกอบการของกองทุนรวมที่ต่ำกว่าประมาณการก็เนื่องมาจาก ภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกที่ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ประกอบกับโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมไปลงทุนนั้น เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นมืออาชีพและมีประสบการณ์ ทำให้สามารถบริหารโครงการศูนย์การค้าให้สามารถเติบโตได้ดี มีอัตราการปล่อยเช่าที่สูง และมีการเพิ่มขึ้นของปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยที่โครงการศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่องทำให้ได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของภาวะอุตสาหกรรมได้มาก

ทั้งนี้กองทุนรวมได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผล เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549 จำนวน 0.2908 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 317,450,779 บาท โดยมาจากผลกำไรจากการดำเนินงาน 298,423,033 บาท รวมค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย 19,027,746 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุน ในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิประจำปี 2548 บวกกับค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่ายประจำปี 2548

# ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่
	11 ส.ค. 2548	11 ส.ค. 2548
	ถึงวันที่	ถึงวันที่
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม <sup>1</sup>	31 ธ.ค. 2548	31 ธ.ค. 2548
(Fund's Direct Expenses)	จำนวนเงิน	ร้อยละของมูลค่า
	หน่วย : พันบาท	ทรัพย์สินสุทธิ (ต่อปี) <sup>3</sup>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management fee)	4,650.17	0.02
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee fee)	1,395.05	0.00
ค่านายทะเบียน (Registrar fee)	1,860.07	0.01
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory fee)	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	61,941.71	0.22
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	470.00	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการคดับบัญชีค้จ่าย	19,027.75	0.07
ต้นทุนบริการ	21,548.06	0.07
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	24,889.83	0.09
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,149.24	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด <sup>2</sup>	137,931.88	0.49

- หมายเหตุ
1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
  2. ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์
  3. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายวันโดยคำนวณจากวันที่ 11 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 เท่ากับ 11,091,830,747.82

## รายงานผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท อันมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด เป็นผู้จัดตั้งและจัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 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 31 มีนาคม 2549

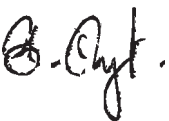
# รายงานการตรวจสอบงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติตามเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กองทุนใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินที่กล่าวข้างต้น แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



บุญมี งดงามวงศ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3673

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549

## งบดุล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

	หมายเหตุ	2548/บาท
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม		
(ราคาทุน : 11,113 ล้านบาท)	4	11,067,000,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5	419,053,389
ลูกหนี้ค่าเช่า		12,337,910
ดอกเบี้ยเงินฝากค้างรับ		155,683
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	6	126,807,286
สินทรัพย์อื่น		37,627,728
รวมสินทรัพย์		11,662,981,996
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้อื่น		21,323,226
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		399,999,218
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		55,086,495
หนี้สินอื่น		19,368,633
รวมหนี้สิน		495,777,572
สินทรัพย์สุทธิ		11,167,204,424
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	7	10,915,000,000
กำไรสะสม		252,204,424
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 10.2310 บาท ต่อหน่วย คำนวณจากหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดจำนวน 1,091,500,000 หน่วย)		11,167,204,424

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 19 ถึง 24 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 4)</b>				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน พร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค				
จำนวน 2 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ 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		
- สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและ พื้นที่จอดรถ	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
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>10,753,218,609</b>	<b>10,707,000,000</b>	<b>97.00</b>
	<b>วันครบอายุ</b>	<b>จำนวนเงินต้น (บาท)</b>	<b>ราคายุติธรรม* (บาท)</b>	
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>				
ตั๋วสัญญาใช้เงิน				
ธนาคารมิซูโฮ คอร์ปอเรต สาขาประเทศไทย	มกราคม พ.ศ. 2549	360,000,000	360,000,000	3.00
<b>รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>		<b>360,000,000</b>	<b>360,000,000</b>	<b>3.00</b>
<b>รวมเงินลงทุนตามราคายุติธรรม</b>		<b>11,113,218,609</b>	<b>11,067,000,000</b>	<b>100.00</b>

\*เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 19 ถึง 24 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

	หมายเหตุ	2548/บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		410,876,734
รายได้ดอกเบี้ย		8,306,597
รายได้อื่น		17,171,583
<b>รวมรายได้</b>		<b>436,354,914</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	8,9	61,941,709
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,9	4,650,174
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	8,9	1,395,052
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	8,9	1,860,070
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		470,000
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	6	19,027,746
ต้นทุนบริการ		21,548,057
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร		24,889,833
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,149,240
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>137,931,881</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>298,423,033</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน		(46,218,609)
<b>รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนสุทธิ</b>		<b>(46,218,609)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>252,204,424</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 19 ถึง 24 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

	หมายเหตุ	2548/บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		298,423,033
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน		(46,218,609)
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		252,204,424
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	7	10,915,000,000
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		11,167,204,424
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		11,167,204,424

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 19 ถึง 24 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

	หมายเหตุ	2548/บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		252,204,424
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุน		(11,312,742,485)
การจำหน่ายเงินลงทุน		200,000,000
ส่วนลดรับจากเงินลงทุน		(476,124)
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น		(12,337,910)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น		(155,683)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น		(126,807,286)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(37,627,728)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		21,323,226
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		399,999,218
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		55,086,495
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		19,368,633
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน		46,218,609
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(10,495,946,611)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
การขายหน่วยลงทุน		10,915,000,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		10,915,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น		419,053,389
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด		419,053,389

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 19 ถึง 24 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก : เงินที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.2733
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(0.0423)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.2310
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	10.2310
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด (%)	2.27
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	11,167,204,424
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	1.24
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	3.94
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน ระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)*	100.58
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	11,088,379,676

### ข้อมูลเพิ่มเติม

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในคำสั่งสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 19 ถึง 24 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548

### 1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33

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

### 2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

1. กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
2. รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรก และการเสนอขายครั้งต่อไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมมีดังต่อไปนี้

#### ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงความมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 42 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หลักการบัญชีที่ใช้อาจแตกต่างกันไปจากหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปซึ่งใช้ในประเทศอื่น ดังนั้นงบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยมิได้มีจุดประสงค์ที่จะแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดให้ สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปที่กำหนดไว้ในประเทศอื่น และงบการเงินก็จัดทำขึ้นสำหรับ ผู้ที่เข้าใจหลักการและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป กำหนดให้ฝ่ายบริหารจัดการทำประมาณการและข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่ในงบการเงินที่เสนอรายงาน และการแสดงจำนวน สินทรัพย์สุทธิที่เพิ่มขึ้นและลดลงจากการดำเนินงานในระหว่างงวดที่เสนอรายงาน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากการประมาณการเหล่านั้นได้

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายภาษาไทยเป็นหลัก

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 สภาวิชาชีพบัญชีได้อนุมัติมาตรฐานการบัญชีใหม่จำนวน 3 ฉบับคือ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 52 เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล ฉบับที่ 53 เรื่องประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น และฉบับที่ 54 เรื่อง การดำเนินงานที่ยกเลิก กองทุนรวมได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีเหล่านี้

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากผู้จัดการกองทุนรวมเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549

ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำกับธนาคาร กองทุนรวมกำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินลงทุนที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้น

ค) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้อหรือขายทรัพย์สินนั้นมา หรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่ง ให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดที่มีอายุมากกว่า 90 วัน แสดงในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้ราคาซื้อขายครั้งล่าสุดในศูนย์ซื้อขายตราสารหนี้ไทย ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน กรณีไม่มีราคาซื้อขายจะแสดงในราคาของบริษัทผู้เสนอซื้อขาย (Market Marker) เสนอ และกรณีที่ตราสารหนี้ ดังกล่าวจะครบกำหนดภายใน 90 วัน จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้ ณ วันนั้น ตลอดจนอัตราส่วนหนี้ที่เฉลี่ย

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดที่มีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ได้มาของตราสารหนี้ดังกล่าว

กองทุนรวมบันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน  
ต้นทุนของตราสารหนี้ที่จำหน่ายในระหว่างปี คำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

- ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็น ค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี
- จ) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย  
กองทุนรวมรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามเกณฑ์คงค้าง  
ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง
- กองทุนรวมรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่ตกลงซื้อขาย
- ณ) ภาษีเงินได้  
กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้
- ข) การแบ่งปันส่วนทุน  
กองทุนรวมบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในกรณีที่จ่ายเงินปันผล เป็นหน่วยลงทุนจะบันทึกผลกำไรสะสมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยตามจำนวนหน่วยปันผลที่ให้ ณ วันที่กำหนดการจ่ายปันผล

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างงวด กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อและ/หรือการเช่า และเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3 (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิ์ต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี) และโครงการ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 (สัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 20 ปี) ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมได้จ่ายค่าเช่าและเช่าช่วงทั้งหมดตลอดระยะเวลา ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ทำสัญญา เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 10,753 ล้านบาท

5. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2548
	บาท
เงินสด	19,094,500
เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	399,958,889
	419,053,389

เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามมีอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยร้อยละ 1.76 ต่อปี

6. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	พ.ศ. 2548
	บาท
การเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	145,835,032
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(19,027,746)
ยอดสิ้นงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	126,807,286

7. ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 1,091,500,000 หน่วย  
มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของเงินทุนมีดังนี้

	พ.ศ. 2548 จำนวนหน่วยลงทุน	พ.ศ. 2548 บาท
หน่วยลงทุนที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	1,091,500,000	10,915,000,000
ยอดต้นงวด	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยลงทุน	1,091,500,000	10,915,000,000
ยอดสิ้นงวด	1,091,500,000	10,915,000,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2548 บาท
ยอดต้นงวด	-
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวด	252,204,424
ยอดสิ้นงวด	252,204,424

8. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ดังต่อไปนี้

**ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

ค่าธรรมเนียมการจัดการ บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

**ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์**

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

**ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

**ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวม ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทุนรวม
2. ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวม เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เดือน ซึ่งอัตราที่ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า



3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

9. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมหรือ ถูกควบคุมโดยกองทุนรวมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวม รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นของกองทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวม ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวม ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมแต่ละรายการ กองทุนรวมคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ก) รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	บาท
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,650,174
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,860,070
ธนาคารซีดีแบงก์ เอ็น เอ กรุงเทพฯ	
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	1,395,052
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	61,941,709
นอกจากนี้ กองทุนรวมยังมีรายการกับบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4	
ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อบริการ	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2548
	บาท
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย :	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด	1,421,379
ธนาคารซีดีแบงก์ เอ็น เอ กรุงเทพฯ	304,581
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	23,059,093

10. เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 กองทุนรวมต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยของตั๋วสัญญาใช้เงิน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทุนไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนมีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า จากลูกค้าของกองทุน เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่ากองทุนไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

11. ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 กองทุนรวมมีภาวะผูกพันจากการเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งภาวะผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	5,907,737
ภายใน 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	18,490,000
เกินกว่า 5 ปี	89,670,000
	114,067,737

12. เหตุการณ์ภายหลังวันที่งบการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินเป็นผลสำหรับผลการดำเนินงานงวดวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2548 โดย วันที่จ่ายและจำนวนเงินจะประกาศในภายหลัง