

เหตุขัดข้องที่จ่ายไม่ได้	
<input type="checkbox"/>	1. จำนวนซองไม่ชัดเจน
<input type="checkbox"/>	2. ไม่มีเลขที่บ้านตามจำนวน
<input type="checkbox"/>	3. ไม่ยอมรับ
<input type="checkbox"/>	4. ไม่มีผู้รับตามจำนวน
<input type="checkbox"/>	5. ไม่มารับตามกำหนด
<input type="checkbox"/>	6. เด็กกิจการ
<input type="checkbox"/>	7. ย้ายไปทราบที่อยู่ใหม่
<input type="checkbox"/>	8. อื่น ๆ
ลงชื่อ.....	

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท รายงานประจำปี 2550



ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

สารบัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สารบัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	1
รายงานวิเคราะห์ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด	2
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	3
รายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	4
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4
รายงานสถานะของอุตสาหกรรมการค้าปลีก	4
รายงานแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท	6
ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุน	8
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	9
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	10
รายงานบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุน	28
รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนใช้บริการบุคคลอื่น	28

วันที่ 16 เมษายน 2551

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด (บลจ. ทหารไทย) ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2550 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน

ตลอดทั้งปี 2550 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.8 ชะลอลดตัวลงเล็กน้อยจากการขยายตัวร้อยละ 5.1 ในปี 2549 โดยมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจจากการส่งออกที่ยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลักและขยายตัวได้ดีทั้งในด้านของปริมาณและมูลค่า การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณรัฐบาลและงบลงทุนรัฐวิสาหกิจ อย่างไรก็ตามอุปสงค์ภายในประเทศยังคงอ่อนแอ อันเป็นผลจากการชะลอลดตัวของค่าใช้จ่ายและการลงทุนภาคเอกชนเป็นสำคัญ

สำหรับภาคการค้าปลีก มีปัจจัยลบจากการชะลอลดตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคเพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือน ภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดปีที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภคและอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังคงอ่อนแอ ทำให้ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ทำให้มีการใช้กลยุทธ์การแข่งขันและการส่งเสริมการขายต่างๆ เพื่อเพิ่มยอดขายเป็นสำคัญ

อนึ่ง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เท่ากับ 11,187,294,925 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2494 บาท โดยในรอบระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2550 กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,270,834,498 บาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 373,721,279 บาท ทำให้กองทุนมีผลกำไรจากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 897,113,219 บาท

สุดท้ายนี้ บลจ. ทหารไทย ขอขอบพระคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

คณะผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

รายงานการวิเคราะห์ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ภาพรวมปี 2550 ประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจร้อยละ 4.8 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 5.1 ในปี 2549 อันเป็นผลจากการชะลอตัวของการใช้จ่ายและการลงทุนภาคเอกชนเป็นสำคัญ ในขณะที่การส่งออกขยายตัวได้ดีทั้งปริมาณและมูลค่า รวมถึงการเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณรัฐบาลและงบลงทุนรัฐวิสาหกิจอย่างต่อเนื่องอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศที่ลดลงในช่วงครึ่งแรกของปี ดุลการค้าจึงเกินดุลในระดับสูงถึง 11,972.9 ล้านบาท ทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลสูงมากคิดเป็นร้อยละ 6.1 ของ GDP ส่งผลต่อเนื้อให้ดุลการค้าชำระเงินเกินดุลสูงชันเป็น 17,102.0 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี 2549 คิดเป็นร้อยละ 34 เป็นแรงกดดันให้ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นตามลำดับ¹

ในปี 2550 ถือได้ว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากต่ออุตสาหกรรมค้าปลีก เนื่องจากมีปัจจัยลบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคเพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือน ภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดปีที่ผ่านมา ซึ่งในสภาวะที่ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขัน โดยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขายที่ดึงดูดใจตลอดทั้งปีเพื่อให้เกิดบรรยากาศของการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย เพื่อดึงดูดให้ ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ การใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่ตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้นรวมถึงการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าที่ตอบสนองการใช้ชีวิตสมัยใหม่ที่รีบเร่ง ทำให้ศูนย์การค้าที่เป็น Community Mall เริ่มเกิดขึ้น เพื่อที่จะเข้าถึงแหล่งชุมชน และลดความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่²

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,270,834,498 บาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,186,293,873 บาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น 84,540,625 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 373,721,279 บาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 301,898,868 บาท ค่าธรรมเนียมการบริการกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 23,255,088 บาท ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย 48,567,323 บาท ทั้งนี้กองทุนมีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมทั้งสิ้น 897,113,219 บาท

ทั้งนี้กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เท่ากับ 11,187,294,925 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2494 บาท สำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550 กองทุนรวมได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลรวม 4 ครั้ง คิดเป็นเงินปันผลจ่ายต่อหน่วยรวม 0.8230 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 898,304,500 บาท

¹ ข้อมูลเศรษฐกิจจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและธนาคารแห่งประเทศไทย

² ข้อมูลจากรายงาน 56-1 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

รายละเอียดการเช่า/เช่าช่วง ที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3
รายละเอียดที่ดินที่ตั้งโครงการ ที่ดินทั้งหมด (ไร่)	96-2-49.3	12-3-13.5
ที่ดินที่กองทุนรวมเช่า/เช่าช่วง (ไร่)	53-2-38.4	12-2-44.6
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาวเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะยาวเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
รายละเอียดอาคารและพื้นที่ พื้นที่ Gross Area ส่วนที่กองทุนรวมเช่า	พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF* : - ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 152,369 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 93,155 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 98,813 ตร.ม.	พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับ กองทุน CPNRF* : ศูนย์การค้าพื้นที่รวม 79,554 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ให้เช่า 39,214 ตร.ม. - ที่จอดรถพื้นที่ 90,186 ตร.ม.
การใช้ประโยชน์จากพื้นที่/การปล่อยเช่า และอัตราการปล่อยเช่า (Occupancy Rate)	พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF : - ศูนย์การค้าเช่าแล้ว ระยะยาว 555 ตร.ม. ระยะสั้น 91,671 ตร.ม. รวม 92,226 ตร.ม. คิดเป็น 99% ของพื้นที่เช่ารวม	พื้นที่เช่าแล้วในส่วนที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุน CPNRF : - ศูนย์การค้าเช่าแล้ว ระยะยาว -ไม่มี - ระยะสั้น 35,909 ตร.ม. รวม 35,909 ตร.ม. คิดเป็น 92% ของพื้นที่ให้เช่ารวม
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่เช่าของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)
ราคาประเมิน โดย TPA* ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	5,939 ล้านบาท	4,902 ล้านบาท
ภาระผูกพัน	ไม่มี	จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุ : *ราคาประเมินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด (TPA) ประเมินตามวิธีประมาณการรายได้ (Income Approach)

*ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 อายุสัญญาเช่าคงเหลือของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 ประมาณ 17.5 ปี และอายุสัญญาเช่าคงเหลือของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 ประมาณ 27.5 ปี (โดยกองทุนมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี)

รายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

ในรอบระยะเวลาดังกล่าว กองทุนรวมไม่มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานของบริษัทจัดการเกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2550 และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ภาวะอุตสาหกรรมการค้าปลีก ปี 2550

ภาวะทั่วไป

ในปี 2550 ถือได้ว่าเป็นปีที่ท้าทายอย่างมากต่ออุตสาหกรรมค้าปลีก เนื่องจากมีปัจจัยลบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชีย ราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ราคาสินค้าอุปโภคและบริโภคเพิ่มขึ้นจากอัตราเงินเฟ้อส่งผลกระทบต่อรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือน ภาวะความไม่แน่นอนทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดปีที่ผ่านมา ซึ่งในสภาวะที่ยอดขายของผู้ประกอบการค้าปลีกภายในศูนย์การค้าลดลง ผู้พัฒนาศูนย์การค้าต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขัน โดยการโฆษณาประชาสัมพันธ์และจัดให้มีกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อเพิ่มยอดขายที่ดึงดูดใจตลอดทั้งปีเพื่อให้เกิดบรรยากาศของการจับจ่ายใช้สอย รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ ใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่ตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้นรวมถึงการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าที่ตอบสนองการใช้ชีวิตสมัยใหม่ที่รีบเร่ง ทำให้ศูนย์การค้าที่เป็น Community Mall เริ่มเกิดขึ้น เพื่อที่จะเข้าถึงแหล่งชุมชน และลดความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่

การแข่งขันของศูนย์การค้า

ในปี 2550 มีความเคลื่อนไหวในธุรกิจศูนย์การค้าที่สำคัญ ดังนี้

- **เซ็นทรัลพัฒนา**
เปิดตัว 4 โครงการศูนย์การค้าใหม่ ที่แจ้งวัฒนะ พญา ชลบุรีและขอนแก่น ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค เพื่อแนะนำโครงการแก่ลูกค้าที่มีศักยภาพ และประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จักแก่สาธารณชน
- **เดอะมอลล์กรุ๊ป**
ได้ใช้กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อที่จะควรวางงานกิจกรรมและการส่งเสริมการขายของเดอะมอลล์ทุกสาขารวมถึงเอ็มโพเรียมและสยามพารากอนเข้าด้วยกันสำหรับงานกิจกรรมและการส่งเสริมการขายหลัก เพื่อให้ได้ภาพงานที่มีความยิ่งใหญ่มากขึ้น นอกจากนี้ทาง

เดอะมอลล์กรุ๊ปได้เน้นในเรื่องของการตอบโจทย์และเข้าถึงลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้นโดยเน้นการนำเสนอสินค้าเป็นหมวดหมู่ โดยเน้นการสร้างตราสินค้าให้มีความแข็งแกร่งมากขึ้น

- สยามพิวรรธน์

ฉลองครบรอบ 10 ปี ของศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์ด้วยการปรับปรุงร้านค้าใหม่ภายในศูนย์การค้า มีร้านค้าใหม่ ๆ ให้กับลูกค้าได้เลือกซื้อ การปรับโลโก้ใหม่ และมีการตั้งทีมที่ปรึกษาให้กับการบริหารงานและธุรกิจค้าปลีกในฐานะทีมงานใหม่ที่นำเสนอการให้บริการให้กับธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่พักอาศัยที่ต้องการเพิ่มธุรกิจค้าปลีกเข้าไป ในการยกระดับการให้บริการเหนือระดับ

- สยามพิวเจอร์

มีโครงการที่จะขยายพื้นที่ค้าปลีกให้ได้ 500,000 ตารางเมตร ภายในปี 2010 ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยการที่จะเพิ่มศูนย์การค้า 3-5 แห่งต่อปี โครงการ Esplanade รัชดา ได้ทำการเปิดตัวโครงการ CRM ภายใต้อัปเดตชื่อว่า Gift Box Card

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 1,270,834,498 บาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,186,293,873 บาท ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น 84,540,625 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 373,721,279 บาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 301,898,868 บาท ค่าธรรมเนียมการบริหารกองทุน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ 23,255,088 บาท ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย 48,567,323 บาท ทั้งนี้กองทุนมีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมทั้งสิ้น 897,113,219 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 คิดเป็นร้อยละ 5.40

ผลประกอบการของกองทุนรวมที่ดีขึ้นจากปีก่อน เนื่องมาจากภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีกที่ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ประกอบกับโครงการศูนย์การค้าที่กองทุนรวมไปลงทุนนั้น เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นมืออาชีพและมีประสบการณ์ ทำให้สามารถบริหารโครงการศูนย์การค้าให้สามารถเติบโตได้ดี มีอัตราการปล่อยเช่าที่สูง และมีการเพิ่มขึ้นของปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยที่โครงการศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้ได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของภาวะอุตสาหกรรมได้มาก

ทั้งนี้สำหรับผลการดำเนินงานในรอบ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึง 31 ธันวาคม 2550 กองทุนรวมได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลรวม 4 ครั้ง คิดเป็นเงินปันผลจ่ายต่อหน่วยรวม 0.8230 บาท ต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 898,304,500 บาท โดยมาจากผลกำไรจากการดำเนินงาน 897,113,219 บาท รวมกับ ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย 48,567,323 บาท ทั้งนี้กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ของกำไรสุทธิประจำปี 2550

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ที่กองทุนรวมเช่า	จำนวนเงินต้น (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน				
พร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคจำนวน 2 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า				
เขตบางขุนเทียน กทม.				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ				
และงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,196,247		
		6,095,032,936	5,939,000,000	53.09
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กทม.				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		16,960,894		
		4,676,342,814	4,902,100,000	43.82
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,771,375,750	10,841,100,000	96.91

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550

	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม* (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
ตัวแลกเปลี่ยน				
ธนาคาร ทีลโก้ จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2551	100,000,000	100,000,000	0.89
เงินฝากประจำ				
ธนาคารมิซูโฮ คอร์ปอเรต สาขาประเทศไทย	มกราคม 2551	300,000,000	300,000,000	2.68
ซูมิโตโม มิตซูบิ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น	มกราคม 2551	100,000,000	100,000,000	0.89
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2551	100,000,000	100,000,000	0.89
ธนาคารแห่งโตเกียว - มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ	มกราคม 2551	70,000,000	70,000,000	0.63
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์*		670,000,000	670,000,000	5.98
รวมเงินลงทุนตามราคายุติธรรม		11,441,375,750	11,511,100,000	102.89
เงินสดและเงินฝากธนาคาร				
ลูกหนี้ค่าเช่า			136,509,878	1.22
ดอกเบี้ยค้างรับ			17,797,862	0.16
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี			3,046,012	0.03
สินทรัพย์อื่น			29,672,639	0.27
รวมสินทรัพย์			51,732,563	0.46
			238,758,954	2.14
			11,749,858,954	105.03
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น			-	-
เงินมัดจำรับล่วงหน้า			1,630,606	(0.01)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย			430,607,433	(3.85)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า			57,571,706	(0.51)
หนี้สินอื่น			52,039,177	(0.47)
รวมหนี้สิน			20,715,107	(0.19)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			562,564,029	(5.03)
จำนวนหน่วย			11,187,294,925	100.00
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน			1,091,500,000	
			10.2494	

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ของรอบบัญชี 2550 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละต่อปีของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,977.95	0.11
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3,593.39	0.03
ค่านายทะเบียน	4,791.18	0.04
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	0.00	0.00
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	166,359.47	1.49
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	335.00	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการคดับบัญชีตัดจ่าย	48,567.32	0.43
ต้นทุนบริการ	60,887.57	0.54
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	74,651.82	0.67
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,557.57	0.02
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด¹	373,721.28	3.33

หมายเหตุ 1. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายวันโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 เท่ากับ 11,180,844,874.39 บาท

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้า บมจ. ธนาครากสิกรไทย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ดูแลการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 แล้ว

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์
บมจ. ธนาครากสิกรไทย



(นายวิโรจน์ ลิ้มทองธรรม)
รองผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์



(นางสาวสุภาวดี เมธาวรรการ)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

วันที่ 2 มกราคม 2551

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 และงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าว จากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2548 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่า งบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูล ในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงิน ที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่น่าเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



(นายเทอดทอง เทพมังกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3787

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

9 กุมภาพันธ์ 2550

งบดุล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	หมายเหตุ	2550/บาท	2549/บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุน 11,441 ล้านบาท ในปี 2550			
และ 11,389 ล้านบาท ในปี 2549)			
	5	11,511,100,000	11,398,200,000
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	136,509,878	140,503,619
ลูกหนี้ค่าเช่า		17,797,862	19,290,603
ดอกเบี้ยค้างรับ		3,046,012	1,409,313
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7	29,672,639	79,601,743
สินทรัพย์อื่น		51,732,563	42,793,358
รวมสินทรัพย์		11,749,858,954	11,681,798,636
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		1,630,606	5,842,220
เงินมัดจำรับล่วงหน้า		430,607,433	421,327,456
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	57,571,706	76,677,996
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		52,039,177	52,994,314
หนี้สินอื่น		20,715,107	17,483,191
รวมหนี้สิน		562,564,029	574,325,177
สินทรัพย์สุทธิ		11,187,294,925	11,107,473,459
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นวงลงทุน	8	10,915,000,000	10,915,000,000
กำไรสะสม	8	272,294,925	192,473,459
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 10.2494 บาทต่อหน่วย ในปี 2550 และ			
10.1763 บาทต่อหน่วย ในปี 2549 คำนวณจากจำนวน			
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 1,091,500,000 หน่วย)			
		11,187,294,925	11,107,473,459

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน		ร้อยละของ	
	ที่กองทุนรวมเข้า	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม
(บาท)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภคจำนวน 2 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ				
เขตบางขุนเทียน กทม.				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	53 ไร่	605,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถและงานระบบสาธารณูปโภค	251,183 ตารางเมตร	5,411,415,607		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		77,421,082		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		1,196,247		
		6,095,032,936	5,939,000,000	51.59
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กทม.				
สิทธิการเช่าที่ดิน	12 ไร่	831,000,000		
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถ	170,169 ตารางเมตร	3,274,857,199		
กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภค		498,138,897		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิ		55,385,824		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		16,960,894		
		4,676,342,814	4,902,100,000	42.59
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,771,375,750	10,841,100,000	94.18
	วันครบอายุ	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม*	
(บาท)				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
ตัวแลกเปลี่ยน				
ธนาคาร ทีเอสบี จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2551	100,000,000	100,000,000	
เงินฝากประจำ				
ธนาคารมิซูโฮ คอร์ปอเรต สาขาประเทศไทย	มกราคม 2551	300,000,000	300,000,000	
ซูมิโตโม มิตซูบิ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น	มกราคม 2551	100,000,000	100,000,000	
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	มกราคม 2551	100,000,000	100,000,000	
ธนาคารแห่งชาติไทย - มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ	มกราคม 2551	70,000,000	70,000,000	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		670,000,000	670,000,000	5.82
รวมเงินลงทุน		11,441,375,750	11,511,100,000	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

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

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมดอกเบี้ยค้างรับ

งบกำไรขาดทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	หมายเหตุ	2550/บาท	2549/บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1,186,293,873	1,120,427,853
ดอกเบี้ยรับ		29,501,657	28,999,619
รายได้อื่น		55,038,968	51,640,183
รวมรายได้		1,270,834,498	1,201,067,655
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4	166,359,472	152,924,428
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	11,977,954	11,894,985
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	3,593,386	3,568,495
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	4,791,181	4,757,994
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		335,000	903,481
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	7	48,567,323	48,567,323
ต้นทุนบริการ		60,887,572	59,001,342
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร		74,651,824	68,919,474
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,557,567	388,810
รวมค่าใช้จ่าย		373,721,279	350,926,332
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		897,113,219	850,141,323
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง			
ในมูลค่าของเงินลงทุน		60,929,147	55,013,712
รวมรายการกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ		60,929,147	55,013,712
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		958,042,366	905,155,035

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	หมายเหตุ	2550/บาท	2549/บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		897,113,219	850,141,323
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าของเงินลงทุน		60,929,147	55,013,712
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		958,042,366	905,155,035
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9	(878,220,900)	(964,886,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		79,821,466	(59,730,965)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		11,107,473,459	11,167,204,424
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		11,187,294,925	11,107,473,459

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

	2550/บาท	2549/บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	958,042,366	905,155,035
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุน	(51,970,853)	(276,186,288)
ลูกหนี้ค่าเช่าลดลง (เพิ่มขึ้น)	1,492,741	(6,952,693)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(1,636,699)	(1,253,630)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลง	49,929,104	47,205,542
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(8,939,205)	(5,165,630)
เจ้าหนี้อื่นลดลง	(4,211,614)	(15,481,005)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	9,279,977	21,328,238
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(19,106,290)	21,591,501
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(955,137)	44,367,557
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	3,231,916	6,741,315
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง		
ในมูลค่าของเงินลงทุน	(60,929,147)	(55,013,712)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	874,227,159	686,336,230
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นวงเงินทุน	(878,220,900)	(964,886,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(878,220,900)	(964,886,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(3,993,741)	(278,549,770)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	140,503,619	419,053,389
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	136,509,878	140,503,619

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 2549 และสำหรับงวดตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548

(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548

	2550/บาท	2549/บาท	2548/บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.1763	10.2310	-
บวก: ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8219	0.7789	0.2733
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	0.0558	0.0504	(0.0423)
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(0.8046)	(0.8840)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	10.2494	10.1763	10.2310

อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับปี/งวด (%)	8.57%	8.16%	2.27%
--------------------------------------	-------	-------	-------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี/งวด	11,187,294,925	11,107,473,459	11,167,204,424
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	3.34%	3.16%	1.24%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.37%	10.83%	3.94%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน			
ระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	0.07%	0.09%	100.58%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	11,180,844,874	11,092,652,398	11,088,379,676

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2548 โดย ไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า รัชดา พระราม 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นรายละ 33

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทย และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 42 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ในระหว่างปี 2550 สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีใหม่หลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการบัญชีที่ได้ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

งบการเงินนี้แสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท และมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงในมูลค่ายุติธรรม

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์ ซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมา หรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันคิดต่อเนื่อง 2 ครั้ง

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

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดที่มีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ได้มาของตราสารหนี้ดังกล่าว

กองทุนรวมบันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน
ต้นทุนของตราสารหนี้ที่จำหน่ายในระหว่างปี คำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสดและ
ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) **ลูกหนี้ค่าเช่า**

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์
เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ม) **ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี**

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน
ครั้งแรกตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียม
การจัดตั้งกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย ค่าใช้จ่าย
รอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

(ง) **เจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(จ) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสินทรัพย์ลงทุนรับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า
รับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) **ค่าใช้จ่าย**

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตาม
สัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว

(ข) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

(ข) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในกรณีที่จ่ายเงินปันผลเป็นหน่วยลงทุนจะบันทึกผลกำไรสะสมด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยตามจำนวนหน่วยปันผลที่ให้ ณ วันที่กำหนดการ จ่ายปันผล

4 รายการที่เกิดขึ้นและยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยการเป็นผู้ถือหุ้น หรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน หรือมีกรรมการร่วมกัน รายการบัญชีระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 สรุปได้ดังนี้

	2550	2549
	(พันบาท)	

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	166,359	152,924
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11,978	11,895
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,791	4,758
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3,593	3,568

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 มีดังนี้

	2550	2549
	(พันบาท)	

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	14,458	15,979
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนทหารไทย จำกัด	1,425	1,414
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	305	303
รวม	16,188	17,696

สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมคำนวณโดย บริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เก็จจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ ทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้น ระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2550	2549
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	13	8
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	4,351	1,428
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	132,146	139,068
รวม	136,510	140,504

7 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	(พันบาท)
<i>ราคาทุนเดิม</i>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2549	145,835
เพิ่มขึ้น	1,362
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 1 มกราคม 2550	147,197
เพิ่มขึ้น	58
ตัดจำหน่าย	(1,420)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	145,835
<i>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</i>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2549	19,028
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	48,567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 1 มกราคม 2550	67,595
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	48,567
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	116,162
<i>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</i>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549	79,602
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550	29,673

ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	2550 จำนวนหน่วย	2549 จำนวนเงิน (พันหน่วย/พันบาท)	2549 จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม		1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
ทุนที่ได้รับจาก					
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม		1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10	1,091,500	10,915,000	1,091,500	10,915,000
				2550	2549
			หมายเหตุ	(พันบาท)	
กำไรสะสม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม				192,474	252,205
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานระหว่างปี				958,042	905,155
<u>หัก</u> การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน			9	(878,221)	(964,886)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม				272,295	192,474

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวม อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (ข) รายจ่ายในการเสนอขายครั้งแรกและการเสนอขายครั้งต่อๆ ไป (ถ้ามี) ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการ ตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการกองทุนรวมสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ในระหว่างปี 2550 และ 2549 กองทุนรวมได้อนุมัติเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2549 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2908 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 317.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 2/2549 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1886 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 205.9 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2549 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2058 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 224.6 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 5/2549 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2549 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1988 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 217.0 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2549

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2550 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2550 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.1880 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 205.2 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2550

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 2/2550 เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2044 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 223.1 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2550

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 3/2550 เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2550 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2103 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 229.5 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนกันยายน 2550

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 4/2550 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2550 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2019 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 220.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2550

เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนสินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ ตัวแลกเปลี่ยนและตัวสัญญาใช้เงิน

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทุนไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทุนมีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุน เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่ากองทุนไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเช่าหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้ อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 ตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 และ 2549 กองทุนรวมมีภาวะผูกพันจากการเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งภาวะผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2550	2549 (พันบาท)
ภาวะผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้		
ภายในระยะเวลาหนึ่งปี	4,450	4,420
ระยะเวลามากกว่าหนึ่งปีถึงห้าปี	20,090	19,290
ระยะเวลามากกว่าห้าปี	77,130	82,380
รวม	101,670	106,090

12 มาตรฐานการบัญชีไทยที่ยังไม่ได้ใช้

กองทุนรวมยังไม่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีต่อไปนี้ ณ วันที่ในงบดุล เนื่องจากยังไม่มีการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีต่อไปนี้กำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2551 เป็นต้นไป

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 35 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล

กองทุนรวมคาดว่าหากกำหนดให้ใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวข้างต้น จะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกองทุนรวมอย่างมีสาระสำคัญ

13 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินของปี 2549 บางรายการได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของ ปี 2550

รายงานบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประจำปี พ.ศ. 2550 (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2550 - 31 ธันวาคม 2550)

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
-------	---------------------------

-

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่ บลจ.ทหารไทย โดยตรง หรือที่ website ของ บลจ.ทหารไทย จำกัด ที่ <http://www.tmbam.com/website/th/corporateGovernance.php> หรือที่ website ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ <http://www.sec.or.th/th/infocenter/stat/asset/mutual/connected/connected.shtml>

รายงานการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ใช้บริการกับบุคคลอื่น (Soft Commission)

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลที่ได้รับผลประโยชน์
-	-	-