

แบบฝึกหัดท้ายบทที่ 9

1. ซื้อที่ดินมา 1 ล้านบาท ผ่านไป 3 ปี ขายได้ 1.25 ล้านบาท จงคำนวณหา

1.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

ตอบ ผลตอบแทนรวม = กระแสเงินสดรับจากการลงทุน - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน

$$= 1,250,000 - 1,000,000$$
$$= 250,000 \text{ บาท}$$

1.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ อัตราผลตอบแทนรวม = (ผลตอบแทนรวม / กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน) \times 100

$$= (250,000 / 1,000,000) \times 100$$
$$= 0.25 \times 100 = 25\%$$

2. ซื้อกองทุนราคาหน่วยละ 10 บาท เมื่อต้นปีจำนวน 2,000 หน่วย สองปีต่อมาราคาหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นเป็น 18 บาท จึงตัดสินใจขาย กองทุนเป็นประเภทไม่มีเงินปันผล จงคำนวณหา

2.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

ตอบ ผลตอบแทนรวม = กระแสเงินสดรับจากการลงทุน - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน

$$= (2,000 \times 18) - (2,000 \times 10)$$
$$= 36,000 - 20,000 = 16,000 \text{ บาท}$$

2.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ อัตราผลตอบแทนรวม = (ผลตอบแทนรวม / กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน) \times 100

$$= (16,000 / 20,000) \times 100$$
$$= 0.8 \times 100 = 80\%$$

3. ซื้อหุ้น xxx ที่ราคาหุ้นละ 30 บาท จำนวน 10,000 หุ้น ปีถัดมาราคาหุ้น xxx ขึ้นไปอยู่ที่ 35 บาท จึงตัดสินใจขาย และ xxx มีการจ่ายเงินปันผลทั้งปีที่ 1 บาท/หุ้น จงคำนวณหา

3.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

ตอบ ผลตอบแทนรวม = กระแสเงินสดรับจากการลงทุน - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน

$$= ((10,000 \times 35) + (10,000 \times 1)) - (10,000 \times 30)$$
$$= (350,000 + 10,000) - 300,000$$
$$= 360,000 - 300,000 = 60,000 \text{ บาท}$$

3.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ อัตราผลตอบแทนรวม = (ผลตอบแทนรวม / กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน) \times 100

$$= (60,000 / 300,000) \times 100$$

$$= 0.2 \times 100 = 20\%$$

4. หุ้นกู้ของ บริษัท ที่ดินและบ้าน จำกัด มีราคาเท่ากับ 1,200 บาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ระบุ 10% ราคาตลาดในปัจจุบัน เป็น 1,200 บาท มีผู้ลงทุนต้องการซื้อหุ้นกู้นี้ โดยถือไว้เป็นระยะเวลา 1 ปี แล้วขาย ซึ่งคาดว่าราคาในอีก 1 ปี ข้างหน้าจะ เท่ากับ 1,260 บาท จงคำนวณหา

4.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

ตอบ ผลตอบแทนรวม = yield \pm Capital gain/loss

$$= (1,200 \times (10/100)) + (1,260 - 1,200)$$

$$= (1,200 \times 0.1) + 60$$

$$= 120 + 60 = 180 \text{ บาท}$$

4.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ อัตราผลตอบแทนรวม = (ผลตอบแทนรวม / กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน) \times 100

$$= (180 / 1,200) \times 100$$

$$= 0.15 \times 100 = 15\%$$

5. โครงการการลงทุนต้องใช้เงินลงทุน 2 ล้าน 5 แสนบาท มีการประเมินกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต อีก 4 ปีข้างหน้า โดยจะได้รับปี ละ 8 แสนบาท เท่าๆ กันทุกปีถ้าอัตราเงินเฟ้อเป็น 6% ต่อปี จงคำนวณหา

5.1. ระยะเวลาคุ้มทุนอย่างง่าย

ตอบ ระยะเวลาคุ้มทุน = (กระแสเงินสดจ่ายในลงทุนครั้งแรก / กระแสเงินสดรับต่องวด)

$$= (2,500,000 / 800,000)$$

$$\approx 3.125 \text{ ปี} \approx 3 \text{ ปี กับ } 1.5 \text{ เดือน}$$

เวลา	t=0	t=1	t=2	t=3	t=4
กระแสเงินสดจ่าย	-2,500,000				
กระแสเงินสดรับ		800,000	800,000	800,000	800,000
กระแสเงินสดรับลด		754,717	711,991	671,695	633,679
ผลตอบเบ็ดเสร็จ	-2,500,000	-1,745,283	-1,033,292	-361,597	272,082

5.2. ระยะเวลาคุ้มทุนแบบคิดลด

ตอบ ระยะเวลาคุ้มทุนแบบคิดลด = (กระแสเงินสดสุทธิสิ้นปี / กระแสเงินสดรับต่อปี)

$$= (361,597 / 633,679)$$

$$\approx 0.57 \text{ ปี}$$

ดังนั้น ระยะเวลาคืนทุนแบบคิดลด = 3.57 ปี (ประมาณ 3 ปี 7 เดือน)

5.3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ ROI = (กระแสเงินสดรับรวม - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน / กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน) \times 100

$$= (((800,000 \times 4) - 2,500,000) / 2,500,000) \times 100$$

$$= ((3,200,000 - 2,500,000) / 2,500,000) \times 100$$

$$= (700,000 / 2,500,000) \times 100 = 28\%$$

5.4. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนแบบคิดลด

ตอบ PV รวม = 754,717 + 711,991 + 671,695 + 633,679 = 2,772,082 บาท

ROI แบบคิดลด = (PV รวม - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน / กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน) \times 100

$$= ((2,772,082 - 2,500,000) / 2,500,000) \times 100$$

$$= 0.2 \times 100 = 10.88\%$$

6. ณัฐรดาซื้อคอนโดไว้ให้เช่าราคา 4,500,000 บาท โดยซื้อเป็นเงินสด ปลอยห้องให้เช่าโดยเก็บค่าเช่าเดือนละ 30,000 บาท และต้องการขายในปีที่ 7 คาดว่าจะได้ขายห้องได้ในปีที่ 7 ในราคา 4,500,000 บาท อัตราเงินเฟ้อ 5%

6.1. จงคำนวณผลตอบแทนรวมอย่างง่ายจากการลงทุนนี้

ตอบ ผลตอบแทนรวม = กระแสเงินสดรับจากการลงทุน - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน

$$= ((30,000 \times 12 \times 7) + 4,500,000) - 4,500,000$$

$$= (2,520,000 + 4,500,000) - 4,500,000$$

$$= 7,020,000 - 4,500,000 = 2,520,000 \text{ บาท}$$

6.2. จงคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทนรวมจากการลงทุนนี้

ตอบ

$PV \text{ ค่าเช่าในปี 7} = \frac{4,500,000}{(1+0.05)^7}$ $= \frac{4,500,000}{1.4071}$ $= 3,197,118 \text{ บาท}$	$PV \text{ ค่าเช่า} = CF_1 \frac{CF_1}{(1+i)^1} \frac{CF_2}{(1+i)^2} \frac{CF_3}{(1+i)^3} \frac{CF_4}{(1+i)^4} \frac{CF_5}{(1+i)^5} \frac{CF_6}{(1+i)^6} \frac{CF_7}{(1+i)^7}$ $= \frac{360,000}{(1+0.05)^1} \frac{360,000}{(1+0.05)^2} \frac{360,000}{(1+0.05)^3} \frac{360,000}{(1+0.05)^4} \frac{360,000}{(1+0.05)^5} \frac{360,000}{(1+0.05)^6} \frac{360,000}{(1+0.05)^7}$ $= \frac{360,000}{(1+0.05)^6} \frac{360,000}{(1+0.05)^7}$ $= 342,857 + 326,530 + 310,981 + 296,172 + 282,068$ $+ 268,636 + 255,844$ $= 2,082,088 \text{ บาท}$
--	---

NPV ของผลตอบแทนจากการลงทุน = PV ค่าเช่า + PV ค่าเช่าในปี 7 - กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน

$$= (2,082,088 + 3,197,118) - 4,500,000$$

$$= 779,206 \text{ บาท}$$