

แบบฝึกหัดท้ายบทที่ 9

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

1.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

$$\begin{aligned}\text{ตอบ} \quad \text{ผลตอบแทนรวม} &= \text{กระแสเงินสดรับจากการลงทุน} - \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน} \\ &= 1,250,000 - 1,000,000 \\ &= 250,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

1.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

$$\begin{aligned}\text{ตอบ} \quad \text{อัตราผลตอบแทนรวม} &= (\text{ผลตอบแทนรวม} / \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}) \times 100 \\ &= (250,000 / 1,000,000) \times 100 \\ &= 0.25 \times 100 = 25\%\end{aligned}$$

2. ซื้อกองทุนราคาน่วยละ 10 บาทเมื่อต้นปีจำนวน 2,000 หน่วย ส่องปีต่อมาราคาหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นเป็น 18 บาท จึง

ตัดสินใจขาย กองทุนเป็นประเภทไม่มีเงินปันผล จงคำนวณหา

2.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

$$\begin{aligned}\text{ตอบ} \quad \text{ผลตอบแทนรวม} &= \text{กระแสเงินสดรับจากการลงทุน} - \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน} \\ &= (2,000 \times 18) - (2,000 \times 10) \\ &= 36,000 - 20,000 = 16,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

2.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

$$\begin{aligned}\text{ตอบ} \quad \text{อัตราผลตอบแทนรวม} &= (\text{ผลตอบแทนรวม} / \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}) \times 100 \\ &= (16,000 / 20,000) \times 100 \\ &= 0.8 \times 100 = 80\%\end{aligned}$$

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

มีการจ่ายเงินปันผลหักภาษี 1 บาท/หุ้น จงคำนวณหา

3.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

$$\begin{aligned}\text{ตอบ} \quad \text{ผลตอบแทนรวม} &= \text{กระแสเงินสดรับจากการลงทุน} - \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน} \\ &= ((10,000 \times 35) + (10,000 \times 1)) - (10,000 \times 30) \\ &= (350,000 + 10,000) - 300,000 \\ &= 360,000 - 300,000 = 60,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

3.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ อัตราผลตอบแทนรวม = $(\text{ผลตอบแทนรวม} / \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}) \times 100$

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

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

4. หุ้นกู้ของ บริษัท ที่ดินและบ้าน จำกัด มีราคาเท่ากับ 1,200 บาท มีอัตราดอกเบี้ยที่รับ 10% ราคาราดในปัจจุบัน เป็น 1,200 บาท มีผู้ลงทุนต้องการซื้อหุ้นกู้นี้ โดยถือไว้เป็นระยะเวลา 1 ปี และขาย ซึ่งคาดว่าราคาในอีก 1 ปี ข้างหน้าจะ เท่ากับ 1,260 บาท งดคำนวณหา

4.1. ผลตอบแทนรวมอย่างง่าย

ตอบ ผลตอบแทนรวม = $\text{yield} \pm \text{Capital gain/loss}$

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

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

$$= 120 + 60 = 180 \text{ บาท}$$

4.2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ อัตราผลตอบแทนรวม = $(\text{ผลตอบแทนรวม} / \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}) \times 100$

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

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

5. โครงการลงทุนต้องใช้เงินลงทุน 2 ล้าน 5 แสนบาท มีการประเมินกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต อีก 4 ปีข้างหน้า โดยจะได้รับปีละ 8 แสนบาท เท่าๆ กันทุกปีถ้าอัตราเงินเพื่อเป็น 6% ต่อปี งดคำนวณหา

5.1. ระยะเวลาคุ้มทุนอย่างง่าย

ตอบ ระยะเวลาคุ้มทุน = $(\text{กระแสเงินจ่ายในการลงทุนริบแรก} / \text{กระแสเงินสดรับต่อจาก})$

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

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

เวลา	$t=0$	$t=1$	$t=2$	$t=3$	$t=4$
กระแสเงิน流入จำนวน	-2,500,000				
กระแสเงิน流出去จำนวน		800,000	800,000	800,000	800,000
กระแสเงิน流去จำนวน		754,717	711,991	671,695	633,679
ผลตอบแทน	-2,500,000	-1,745,281	-1,032,292	-361,597	272,082

5.2. ระยะเวลาคุ้มทุนแบบคิดลด

ตอบ ระยะเวลาคุ้มทุนแบบคิดลด = $(\text{กระแสเงินสดสุทธิปี} / \text{กระแสเงินสดรับต่อปี})$

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

$$\approx 0.57 \text{ ปี}$$

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

5.3. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างง่าย

ตอบ $\text{ROI} = (\text{กระแสเงินสดรวม} - \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน} / \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}) \times 100$

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

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

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

5.4. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนแบบคิดลด

ตอบ $\text{PV}_{\text{รวม}} = 754,717 + 711,991 + 671,695 + 633,679 = 2,772,082 \text{ บาท}$

$\text{ROI} \text{ แบบคิดลด} = (\text{PV}_{\text{รวม}} - \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน} / \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}) \times 100$

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

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

6. ณัฐรดาซื้อคอนโดไว้ให้เช่าราคา 4,500,000 บาท โดยซื้อเป็นเงินสด ปล่อยห้องให้เช่าโดยเก็บค่าเช่าเดือนละ 30,000 บาท และ

ต้องการขายในปีที่ 7 คาดว่าจะได้ขายห้องได้ในปีที่ 7 ในราคา 4,500,000 บาท อัตราเงินเฟ้อ 5%

6.1. จงคำนวณผลตอบแทนรวมอย่างง่ายจากการลงทุนนี้

ตอบ $\text{ผลตอบแทนรวม} = \text{กระแสเงินสดรับจากการลงทุน} - \text{กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุน}$

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

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

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

6.2. จงคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของผลตอบแทนรวมจากการลงทุนนี้

ตอบ

$$\begin{aligned} \text{PV}_{\text{ปัจจุบันปีที่ } 7} &= \frac{4,500,000}{(1+0.05)^7} \\ &= \frac{4,500,000}{1.4071} \\ &= 3,197,778 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{PV}_{\text{ปกติ}} &= CF_0 \frac{CF_1}{(1+i)^1} \frac{CF_2}{(1+i)^2} \frac{CF_3}{(1+i)^3} \frac{CF_4}{(1+i)^4} \frac{CF_5}{(1+i)^5} \frac{CF_6}{(1+i)^6} \frac{CF_7}{(1+i)^7} \\ &= \frac{360,000}{(1+0.05)^1} \frac{360,000}{(1+0.05)^2} \frac{360,000}{(1+0.05)^3} \frac{360,000}{(1+0.05)^4} \frac{360,000}{(1+0.05)^5} \\ &\quad \frac{360,000}{(1+0.05)^6} \frac{360,000}{(1+0.05)^7} \\ &= 342,857 + 326,530 + 310,981 + 296,172 + 282,068 \\ &\quad + 268,636 + 255,844 \\ &= 2,082,048 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{NPV}_{\text{ของผลตอบแทนรวม}} &= \text{PV}_{\text{ปกติ}} + \text{PV}_{\text{ปัจจุบันปีที่ } 7} - \text{ก้อนเงินที่ใช้ซื้อคอนโด} \\ &= (2,082,048 + 3,197,778) - 4,500,000 \\ &= 779,206 \text{ บาท} \end{aligned}$$