

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวความคิด และ วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุนหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้ใช้ทฤษฎี แนวความคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการศึกษาคือ

ทฤษฎี และแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดทฤษฎีที่ใช้ในการวิเคราะห์คือการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ประกอบไปด้วยการวิเคราะห์สี่ด้าน คือ การวิเคราะห์ด้านการตลาด การวิเคราะห์ด้านเทคนิค การวิเคราะห์ด้านการจัดการ และการวิเคราะห์ด้านการเงิน โดยผลของการวิเคราะห์ด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการจะใช้เป็นข้อมูลที่สำคัญในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า

การศึกษาความเป็นไปได้ คือการศึกษาโครงการในภาพรวมทั้งหมดทั้งในขอบเขตกว้างที่เรียกว่าระดับมหภาค (Macro) และในขอบเขตที่มีรายละเอียดลึกกลงไปที่เรียกว่าระดับจุลภาค (Micro) โดยจะมีกิจกรรมหลัก 3 กิจกรรมคือ กิจกรรมด้านตลาด ด้านเทคนิค และด้านการเงิน ผลจากกิจกรรมดังกล่าวจะสรุปหรือสะท้อนออกมาให้เห็นในรูปของงบการเงินล่วงหน้า ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญที่นำมาประเมินผลและตัดสินใจว่าจะลงทุนใน โครงการหรือไม่โดยพิจารณาที่ผลตอบแทนจากการลงทุนและความเสี่ยงว่าคุ้มกับเงินลงทุนและความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ (ชัยยศ สันตวิงษ์, 2539 : หน้า 37)

โดยแนวทางในการวิเคราะห์ในแต่ด้านทั้งด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการและด้านการเงิน มีดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (Marketing Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการตลาด (ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ, 2539 : 53 และ 337) ประกอบด้วยการศึกษาลักษณะของบริการ ภาวะความต้องการ (Demand) ภาวะการตอบสนอง (Supply) ส่วนประสมการตลาด กลยุทธ์การตลาดธุรกิจบริการและแนวโน้มของตลาด โดยมีกรนำทฤษฎีส่วนประสมการตลาด (Marketing Mixed) มาพิจารณาประกอบในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการตลาด โดยประกอบด้วยกิจกรรม 4 กิจกรรม ที่เรียกร้อยกว่า 4P'S การวิเคราะห์ด้านการตลาดประกอบไปด้วย

1. ด้านผลิตภัณฑ์ (Product) คือการบริการที่กิจการจะให้บริการ นับว่าเป็นส่วนสำคัญที่สุดของส่วนประสมการตลาด เพราะผลิตภัณฑ์เป็นสิ่งที่กิจการจะเสนอต่อตลาด เพื่อจูงใจให้ตลาดเกิดความต้องการ ความสนใจ ความอยากได้เป็นกรรมสิทธิ์ หรือออกแบบผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของตลาด

2. ด้านราคา (Price) คือมูลค่าของผลิตภัณฑ์เป็นการกำหนดราคาของบริการให้เหมาะสมเพื่อจะช่วยให้สามารถตอบสนองความต้องการ ไปสู่ที่ที่มีความต้องการ ในการกำหนดราคา กิจการต้องสนใจกับวัตถุประสงค์ นโยบายและกระบวนการในการกำหนดราคา เนื่องจากราคาเป็นส่วนสำคัญที่ผู้บริโภคจะใช้ในการตัดสินใจใช้บริการ

3. ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย (Place) คือการให้บริการที่ถูกต้องไปยังผู้ที่ต้องการใช้บริการในสถานที่ที่ถูกต้อง และในเวลาที่เหมาะสม โดยมีค่าใช้จ่ายที่ประหยัด รวมทั้งการให้บริการแก่ลูกค้าที่ดีที่สุด ด้วยการสร้างระบบที่มีประสิทธิภาพ

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion) คือ การติดต่อสื่อสารเกี่ยวกับข้อมูลระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อ เพื่อสร้างทัศนคติและพฤติกรรมการซื้อ การส่งเสริมการตลาดประกอบด้วย การโฆษณา (Advertising) การขายโดยใช้พนักงานขาย (Personal Selling) การส่งเสริมการขาย (Sale Promotion) การให้ข่าวและประชาสัมพันธ์ (Publicity and Public Relation)

ธุรกิจบริการจะใช้ส่วนส่วนประสมการตลาดเช่นเดียวกับสินค้า คือ 4'Ps นอกจากนั้นแล้วยังต้องอาศัยเครื่องมืออื่นๆซึ่งประกอบด้วย

5. บุคคล (People) หรือพนักงานซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม การจูงใจให้สร้างควมพึงพอใจแก่ลูกค้า

6. การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ (Physical Evidence) โดยการสร้างคุณภาพโดยรวม (Total Quality Management) ไม่ว่าจะเป็นด้านความสะอาด รวดเร็ว ฯลฯ

7. กระบวนการ (Process) เพื่อส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้า รวดเร็วและประทับใจ (Customer Satisfaction)

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (Technical Analysis)

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค (ชัยยศ สันตวิทย์, 2539: 11-12) จะบ่งบอกความเป็นไปได้ทางด้านเทคนิคของโครงการ และเป็นพื้นฐานในการคาดคะเนต้นทุนของโครงการด้วย ทำให้ทราบข้อมูลต่างๆที่จำเป็นในการดำเนินกิจการเช่น การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ การวางแผนกิจการ การลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ถาวร ตลอดจนการจัดซื้อ การเลือกอุปกรณ์ในการตกแต่งและการควบคุมสินค้าคงคลัง จากข้อมูลทางเทคนิคนี้จะใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการ

คาดคะเนต้นทุนของกิจการเพื่อเตรียมจัดหาแหล่งเงินทุนต่อไป การวิเคราะห์ด้านเทคนิคนี้จะพิจารณาในเรื่องต่อไปนี้

1. คุณลักษณะของผลิตภัณฑ์รวมถึงรายละเอียดคุณสมบัติด้านกายภาพ กลศาสตร์ เคมี และวิธีการใช้ผลิตภัณฑ์
2. กระบวนการผลิต โดยแสดงรายละเอียดในรูปของแผนภูมิ และแสดงเหตุผลในการเลือกทางเลือกกระบวนการผลิตนั้น
3. การกำหนดขนาดโรงงานและตารางการผลิต รวมถึงการคาดคะเนปริมาณการผลิต การพิจารณาปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อการเริ่มดำเนินงานและปัจจัยต่างๆทางเทคนิค
4. การเลือกเครื่องจักรอุปกรณ์ที่ใช้ รวมถึงรายละเอียดของเครื่องจักรอุปกรณ์ที่มีอยู่เดิมและจัดหาใหม่ ความน่าเชื่อถือ ประสิทธิภาพเครื่องจักรและการบำรุงรักษา
5. การกำหนดทำเลสถานที่ตั้งโรงงาน พร้อมทั้งประเมินความเหมาะสมของทำเลดังกล่าว โดยพิจารณาระยะทางแหล่งวัตถุดิบและตลาด โดยระบุถึงข้อดีและข้อเสียของแต่ละทำเล
6. การออกแบบผังโรงงาน การคาดคะเนต้นทุน และการปรับปรุงที่ดินในการก่อสร้างโรงงาน
7. การศึกษาความสามารถในการจัดหาวัตถุดิบและสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมทั้งรายละเอียด ปริมาณความต้องการ ต้นทุนในปัจจุบันและอนาคต รวมทั้งรูปแบบการชำระเงิน
8. การคาดคะเนความต้องการแรงงาน
9. การกำหนดปริมาณและต้นทุนของส่วนสูญเสีย
10. การคาดคะเนต้นทุนผลิตภัณฑ์

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (Management Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ (ชวินทร์ ชุณหพันธ์, 2541: 113) ทำให้ทราบข้อมูลในการคาดคะเนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งผลของการคาดคะเนจะนำไปใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินล่วงหน้า เพื่อใช้ประเมินผลและตัดสินใจในการลงทุน

การวิเคราะห์ด้านการจัดการจะพิจารณาประเด็นต่างๆดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม โดยส่วนใหญ่แล้วรูปแบบของการดำเนินธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมที่นิยมมี 3 รูปแบบคือ
 - 1.1 ประกอบการโดยเจ้าของคนเดียว (Single Proprietorships)
 - 1.2 ห้างหุ้นส่วน (Partnerships)
 - 1.3 บริษัทจำกัด (Corporations)

ส่วนการประเมินว่ารูปแบบใดที่ดีที่สุดนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะของธุรกิจ ที่ผู้ประกอบการดำเนินงาน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยบางประการที่จะต้องนำมาพิจารณาในประกอบการตัดสินใจเลือกรูปแบบด้วยคือ

- ปัญหาในการจัดตั้งธุรกิจ
 - จำนวนเงินทุนที่ต้องการในการดำเนินธุรกิจ
 - จำนวนกำไรที่ธุรกิจจะนำไปจัดสรร
 - ความสัมพันธ์ด้านอำนาจหน้าที่ในการดำเนินธุรกิจ
 - อายุดำเนินธุรกิจ และความต้องการให้ธุรกิจดำเนินอย่างต่อเนื่อง
 - ขอบเขตความรับผิดชอบในหนี้สินของผู้ประกอบการ
 - ข้อจำกัดด้านกฎหมายตามรูปแบบของการดำเนินธุรกิจ
 - ภาษีที่ต้องเสีย
2. กำหนดรูปแบบองค์กรที่เหมาะสม โดยปรกติจะมีขั้นตอนดังนี้
- บรรยายสรุปงานด้านการจัดการเพื่อที่ว่าประกอบด้วยงานที่งานและทีมงานอะไรบ้าง
 - จัดกลุ่มงานที่มีลักษณะ และ/หรือ ต้องการทักษะเหมือนกัน
 - กำหนดขนาดแรงงาน คุณสมบัติแรงงานของกลุ่มงานที่ต้องการ
 - พิจารณาความสัมพันธ์ของงาน สายการบังคับบัญชา
3. กำหนดแผนงานด้านการบริหารทรัพยากรมนุษย์ โดยปรกติมีขั้นตอนดังนี้
- การคาดคะเนอัตรากำลังแรงงาน ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
 - การกำหนดคุณสมบัติของแรงงานที่ต้องการ
 - การรับสมัครและการคัดเลือก
 - การกำหนดอัตราเงินเดือนและค่าตอบแทน
 - การมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - การฝึกอบรมและการพัฒนา
 - การประเมินผล
 - แรงงานสัมพันธ์

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (Financial Analysis)

การวิเคราะห์ด้านการเงิน (ชัยยศ สันติวณิช, 2539 : 12 และ 138) เน้นหนักในการจัดเตรียมงบการเงินล่วงหน้า เพื่อประเมิน โครงการในเชิงเศรษฐกิจและกำหนดขนาดของเงิน

ลงทุน ที่ต้องการการประมาณรายรับล่วงหน้าและต้นทุนโดยการนำข้อมูลด้านการตลาด ด้านเทคนิค และด้านการจัดการ มาเปรียบเทียบกับรายรับและต้นทุนเพื่อการตัดสินใจ หากโครงการมีความไม่แน่นอนสูง อาจจำเป็นต้องวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ด้วย การวิเคราะห์ด้านการเงินประกอบด้วย

1. งบการเงินของกิจการที่ดำเนินงานอยู่ หากเป็นกิจการที่ริเริ่มใหม่จะต้องเตรียมงบการเงินล่วงหน้าที่จะแสดงต้นทุนรวมของโครงการเริ่มแรกและกระแสเงินสดที่สัมพันธ์กับตารางเวลาของการดำเนินโครงการนั้น
2. ทุกโครงการควรมีการจัดทำตารางการดำเนินงานเพื่อช่วยวางแผนด้านการเงิน มีการกำหนดสมมติฐานในเรื่องนโยบาย ระยะเวลาการจัดเก็บหนี้ ระยะเวลาในการจัดซื้อและค่าใช้จ่ายต่างๆ องค์ประกอบทางด้านต้นทุนการผลิต ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการจัดการ และค่าใช้จ่ายในด้านการเงินเช่น ดอกเบี้ย และต้นทุนในการจัดหาเงินทุน
3. การวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการลงทุนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปริมาณการขายและจุดคุ้มทุน

หลักเกณฑ์และวิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้านการเงินเพื่อประเมินโครงการ (ชัยยศ สันตวงษ์, 2539 : 159-164 และ 171-177) มีดังนี้

1. วิธีระยะเวลาคืนทุน(Payback Period Method) คือวิธีที่คิดระยะเวลาคืนทุนโดยหากกำไรที่ได้รับจากโครงการว่าใช้ระยะเวลานานเท่าไร จึงจะคุ้มกับรายจ่ายในโครงการเริ่มแรกพอดี โดยที่กำไรหมายถึงกำไรสุทธิหลังหักภาษีรวมกับต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ย) และค่าเสื่อมราคาแล้ว

ระยะเวลาคืนทุน = ระยะเวลาที่ทำให้กระแสเงินสดรับสะสมมีค่าเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรก

2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) คือการประเมินหาผลรวมสุทธิของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ทั้งรับและจ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุของโครงการโดยการลดค่าด้วยอัตราลดค่าโดยแสดงออกในรูปสมการได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{NCF}_t}{(1+r)^t} - I_0$$

โดยที่ NCF_t = เป็นกระแสเงินสดสุทธิต่อปีตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่ n
 r = อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ หรือต้นทุนของเงินทุน
 I_0 = เงินจ่ายลงทุนตอนเริ่มแรก
 Σ = ผลบวกของ ตั้งแต่ปลายปีที่ 1 ถึงปลายปีที่ n

การประเมินโครงการด้วยวิธีค่าปัจจุบันสุทธิ หากคำนวณค่าปัจจุบันสุทธิเป็นบวกหรือเป็นศูนย์แสดงว่าควรลงทุนในโครงการนั้น และควรปฏิเสธโครงการลงทุนถ้ามีค่าปัจจุบันสุทธิเป็นลบ

3. อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) เป็นอัตราที่นำไปลดค่าแล้วทำให้กระแสเงินสดรับเท่ากับกระแสเงินสดจ่ายพอดี นั่นคือ $NPV = 0$ วิธีการคำนวณก็เหมือนกับวิธีการของ NPV เพียงแต่เปลี่ยนการใช้อัตราลดค่าจากอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำมาเป็นลองใช้อัตราลดค่าหลายๆค่า จนกระทั่งได้มูลค่าปัจจุบันรวมสุทธิเท่ากับศูนย์ อัตราลดค่าที่ได้ นั่นคืออัตรา-ผลตอบแทนซึ่งแสดงถึงความสามารถในการทำกำไรที่แท้จริงของโครงการนั่นเอง หากค่าอัตราลดค่าที่คำนวณได้มีค่าสูงกว่าหรือเท่ากับผลตอบแทนขั้นต่ำของโครงการก็ยอมรับโครงการและจะปฏิเสธโครงการหากอัตราลดค่าที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่าผลตอบแทนขั้นต่ำของโครงการ

4. การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) เป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกำไรอันเป็นผลเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรต่างๆ เช่น ราคาขายต่อหน่วย ต้นทุนต่อหน่วย ปริมาณยอดขาย เป็นต้น รูปแบบการจำลองสถานการณ์ (Simulation) คือการกำหนดปริมาณหรืออัตราการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรสำคัญ และวัดผลที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรนั้นๆ เช่น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของยอดขายในขณะที่ตัวแปรอื่นๆ ยังคงที่ จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และอัตราผลตอบแทนโครงการ (IRR) อย่างไรบ้าง เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงยอดขาย (กรณีฐาน) โดยปรกติตัวแปรที่จะพิจารณาได้แก่ ยอดขาย ต้นทุน ฯลฯ

สมมุติฐานการลงทุน

การศึกษาโครงการลงทุนสร้างหอพักในเขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ได้ตั้งข้อสมมุติฐานดังนี้

1. โครงการกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่า 8.75 % ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของเงินต้องการ
2. โครงการมีอายุ 20 ปี ที่ดินมีราคาเพิ่มขึ้นทุกปีตามอัตรากาษาเงินเฟ้อที่ 2%
3. คิดค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรงในอัตรา 5% ต่อปีสำหรับอาคาร ส่วนที่เหลือนอกจากอาคารคิดค่าเสื่อมในอัตรา 20% ต่อปี เมื่อสิ้นสุดโครงการอาคารมีมูลค่าซากเท่ากับ 20 เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าก่อสร้าง ส่วนที่เหลือไม่มีมูลค่าซาก
4. ภาษีเงินได้จ่ายในปีถัดไป โดยเสียภาษีปลายปีแบบบุคคลธรรมดา ซึ่งมีอัตราภาษีอยู่ระหว่าง 5-37% (ขึ้นอยู่กับระดับรายได้พึงประเมิน)
5. สถานที่โครงการตั้งอยู่ที่บริเวณลาดพร้าวซอย 136 โดยมีพื้นที่ 130 ตารางวา

นิยามคำศัพท์

การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการการลงทุน หมายถึงการศึกษาและวิเคราะห์ผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของโครงการในอนาคตทั้ง 4 ด้านคือ ด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงิน เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการลงทุน

หอพัก อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้สถานที่ โดยคิดค่าเช่าเป็นรายเดือน มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา และห้องน้ำส่วนตัว

ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ประวิช ตุงคะเสรีรักษ์ (2544) ได้ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ของโครงการห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน สร้างอาคารให้พักอาศัยสำหรับลูกจ้างในนิคมอุตสาหกรรมโดยการใช้ผลตอบแทนและต้นทุนของโครงการ ในการประเมินความเป็นไปได้วิเคราะห์เฉพาะในส่วนด้านการเงิน คำนวณกระแสไหลเวียนของโครงการ (Cash Flow) การหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิของโครงการ (Net Present Value) อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return) อัตราส่วนของผลตอบแทนต่อต้นทุน (Benefit Cost Ratio) และการวิเคราะห์ความไวตัวของโครงการ โดยผลการศึกษาพบว่า เมื่อใช้อัตราส่วนคิดลดร้อยละ

10 พบว่าโครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน มีมูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนสุทธิเป็นบวก เท่ากับ 1,040,263.28 บาท ในขณะที่ผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับร้อยละ 16.50 และ อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนมีค่าเท่ากับ 1.15 และได้ทำการวิเคราะห์ต่อไปว่า หากต้นทุนของ โครงการเปลี่ยนแปลงไปไม่มากไปกว่าร้อยละ 35 หรือมองด้านรายรับ โครงการสามารถ เปลี่ยนแปลงลดลงได้ร้อยละ 12.40 โครงการยังสามารถยอมรับได้

นนท์ นาคะเสถียร (2541) ได้ศึกษาเรื่องความต้องการของนักศึกษามหาวิทยาลัย แม่โจ้ ที่มีต่อหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักของเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการของนักศึกษาที่มีต่อหอพักของมหาวิทยาลัยและหอพักของเอกชน ผลการศึกษาพบว่า ข้อดีของการเลือกหอพักในมหาวิทยาลัยคือความปลอดภัยแต่มีข้อเสียคือการมีกฎระเบียบที่เข้มงวด สำหรับข้อดีของหอพักเอกชนคือการเข้า-ออกสะดวกและมีความเป็นส่วนตัว แต่มีข้อเสียคือไม่มีความปลอดภัยและมีค่าเช่าแพง ขณะที่ปัจจัยสำคัญในการเลือกหอพักได้แก่ สภาพภายในและภายนอกของหอพัก โดยไม่จำเป็นต้องใกล้กับสถานบันเทิง และไม่ควรรอยู่ใกล้กับ แหล่งชุมชนที่มีคนพลุกพล่าน และไม่ควรรอนุญาตให้มีการเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในบริเวณหอพัก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved