බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (ප්‍රයිවට්) ලිමිටඩ් - 2016

2016 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය තත්ත්ව ප්‍රකාශනය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ විස්තීරණ ආදායම් ප්‍රකාශන, හිමිකම් වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශන සහ මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශන සහ වැදගත් ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්ති හා අනෙකුත් පැහැදිලි කිරීමේ තොරතුරුවල සාරාංශයකින් සමන්විත 2016 දෙසැම්බර් 31 දිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (ප්‍රයිවට්) ලිමිටඩ් හි (“සමාගම”) මූල්‍ය ප්‍රකාශන ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ආණ්ඩුක්‍රම ව්‍යවස්ථාවේ 154(1) ව්‍යවස්ථාවෙහි ඇතුළත් විධිවිධාන ප්‍රකාර මාගේ විධානය යටතේ විගණනය සිදුකරන ලදී.

1.2 මූල්‍ය ප්‍රකාශන සම්බන්ධයෙන් අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලයේ වගකීම

මෙම මූල්‍ය ප්‍රකාශන ශ්‍රී ලංකා ගිණුම්කරණ ප්‍රමිතිවලට අනුකූලව පිළියෙල කිරීම හා සාධාරණ ලෙස ඉදිරිපත් කිරීම සහ වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් ඇතිවිය හැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශයන්ගෙන් තොර වූ මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට හැකි වනු පිණිස අවශ්‍ය වන අභ්‍යන්තර පාලනය තීරණය කිරීම අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලයේ (“අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය”) වගකීම වේ.

1.3 විගණකගේ වගකීම

මාගේ විගණනය මත පදනම්ව මෙම මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළිබඳ මතයක් ප්‍රකාශ කිරීම මාගේ වගකීම වේ. මා විසින් ශ්‍රී ලංකා විගණන ප්‍රමිතිවලට අනුකූලව මාගේ විගණනය සිදුකරන ලදි. ආචාරධර්මවල අවශ්‍යතාවයන්ට මම අනුකූල බවට සහ මූල්‍ය ප්‍රකාශන ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශයන්ගෙන් තොර වන්නේද යන්න පිළිබඳ සාධාරණ තහවුරුවක් ලබා ගැනීම පිණිස විගණනය සැලසුම් කර ක්‍රියාත්මක කරන බවට මෙම ප්‍රමිති අපේක්ෂා කරයි.

මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල දැක්වෙන අගයන් සහ හෙළිදරව් කිරීම්වලට උපකාරීවන විගණන සාක්ෂි ලබා ගැනීම පිණිස පරිපාටි ක්‍රියාත්මක කිරීම විගණනයට අයත් වේ. තෝරාගත් පරිපාටීන්, වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇතිවියහැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශයන්ගේ අවදානම් තක්සේරු කිරීම් ද ඇතුළත් විගණකගේ විනිශ්චය මත පදනම් වේ. එම අවදානම් තක්සෙරු කිරීම්වලදී, අවස්ථාවෝචිතව උචිත විගණන පටිපාටි සැලසුම් කිරීම පිණිස සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට සහ සාධාරණ ලෙස ඉදිරිපත් කිරීමට අදාළ වන්නාවූ අභ්‍යන්තර පාලන විගණක සැළකිල්ලට ගන්නා නමුත් සමාගමේ අභ්‍යන්තර පාලනයේ සඵලදායිත්වය පිළිබඳව මතයක් ප්‍රකාශ කිරීමට අදහස් නොකරයි. අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය විසින් අනුගමනය කරන ලද ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්තිවල උචිතභාවය හා යොදාගන්නා ලද ගිණුම්කරණ ඇස්තමේන්තුවල සාධාරණත්වය ඇගයීම මෙන්ම මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල සමස්ත ඉදිරිපත් කිරීම පිළිබඳ ඇගයීමද විගණනයට ඇතුළත් වේ.

මාගේ විගණන මතය සඳහා පදනමක් සැපයීම උදෙසා මා විසින් ලබාගෙන ඇති විගණන සාක්ෂි ප්‍රමාණවත් සහ උචිත බව මාගේ විශ්වාසයයි.

2 මූල්‍ය ප්‍රකාශන

2.1 මතය

සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන වලින් 2016 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය තත්ත්වය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා එහි මූල්‍ය ක්‍රියාකාරිත්වය සහ මුදල් ප්‍රවාහ ශ්‍රී ලංකා ගිණුම්කරණ ප්‍රමිතිවලට අනුකූලව සත්‍ය හා සාධාරණ තත්ත්වයක් පිළිබිඹු කරන බව මා දරන්නා වූ මතය වේ.

2.1.1 වෙනත් නීතිමය හා නියමිත අවශ්‍යතාවයන් පිලිබඳ වාර්තාව

2007 අංක 7 දරන සමාගම් පනතේ 163(2) වගන්තියේ අවශ්‍යතාවයන්ට අනුව, පහත දැ සම්බන්ධයෙන් කරුණු ගෙනහැර දක්වමි.

(අ) විගණන මතය සඳහා පදනම හා විෂය පථය සහ විගණන සීමාකිරීම් ඉහත සඳහන් පරිදි වේ.

(ආ) මා දරන්නා වූ මතය නම්,

- මා විසින් විගණනය සඳහා අවශ්‍ය සියලු තොරතුරු සහ පැහැදිලි කිරීම් ලබාගන්නා ලද බව සහ මාගේ පරීක්ෂණයෙන් පෙනී යන අන්දමට සමාගම විසින් නිසි ගිණුම් වාර්තා පවත්වා ඇති බව.

- සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන 2007 අංක 7 දරන සමාගම් පනතේ 151 වගන්තියේ අවශ්‍යතාවයන්ට අනුකූල බව.

3 මූල්‍ය විග්‍රහය

3.1 මූල්‍ය ප්‍රතිඵල

ඉදිරිපත් කරන ලද මූල්‍ය ප්‍රකාශනයන්ට අනුව සමාගමේ මෙහෙයුම්, පෙර වර්ෂයේ බදුපෙර ශුද්ධ ලාභය වූ රු. මිලියන 96 සමඟ සැසඳීමේදී සමාලෝචිත වර්ෂයේ රු. මිලියන 154 ක බදුපෙර ශුද්ධ ලාභයක් වාර්තා කල අතර, මෙය මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයේ වර්ධනය රු. මිලියන 58 ක් හෝ සියයට 60 ක් පෙන්නුම් කරයි. ප්‍රතිමිලදී ගැනුම් ගිවිසුම් වල සිදුකරන ලද නව ආයෝජනයන් තුලින් වර්ෂය තුල ලද ආදායමේ වැඩිවීම එම වර්ධනය සඳහා බලපාන ලද ප්‍රධානම හේතුව විය.

සමාලෝචිත වර්ෂය හා පසුගිය වර්ෂ හතරක සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයන් පිලිබඳ සාරාංශයක් පහත වගුවෙන් පෙන්නුම් කරයි.

රුපියල් දහස් වලින්

වර්ෂය	2016	2015	2014	2013	2012
ආදායම	212,545	203,426	202,138	172,170	156,707
වෙනත් මෙහෙයුම් ආදායම්	59,056	41,619	55,738	73,059	50,690
මුලු ආදායම	271,601	245,044	257,876	245,229	207,397
වර්ෂයේ ලාභය	107,673	56,917	76,124	75,767	23,552

3.2 විශ්ලේෂණාත්මක මූල්‍ය විග්‍රහය

3.2.1 වැදගත් ගිණුම්කරණ අනුපාත

ඉදිරිපත් කරන ලද මූල්‍ය ප්‍රකාශනයන්ට අනුව, පසුගිය වර්ෂ හතරක් සමඟ සැසඳීමේදී සමාලෝචිත වර්ෂයේ වැදගත් ගිණුම්කරණ අනුපාතයන් කීපයක් පහත දැක්වේ.

වර්ෂය	2016	2015	2014	2013	2012
ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය (සියයට)	56	39	47	48	41
ජංගම අනුපාතය (වාර ගණන)	23.55	20.17	15.67	19.56	14.43
මුළු වත්කම් වලට ශුද්ධ ජංගම වත්කම් (වාර ගණන)	0.35	0.32	0.32	0.41	0.35

මේ සම්බන්ධයෙන් පහත නිරීක්ෂණය සිදු කෙරේ.

සමාලෝචිත වර්ෂය තුල හා පසුගිය වර්ෂ තුල ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය වාසිදායක තත්ත්වයක් පෙන්නුම් කලද, සමාගම මුළු වත්කම් වලින් රු. මිලියන 560 ක් හෙවත් සියයට 35 ක් ප්‍රතිමිලදී ගැනුම් තුල ආයෝජනය කිරීමේ මාර්ගය තුලින් වර්ෂය පුරාම අනවශ්‍ය ද්‍රවශීලතා තත්ත්වයක් නඩත්තු කරගෙන ගොස් තිබුණි.

4 මෙහෙයුම් සමාලෝචනය

4.1 කාර්යසාධනය

මහල් නිවාස, සාප්පු, කාර්යාල හා සංයුක්ත සේවා සංකීර්ණ ඇතුලත් වූ සාප්පු හා කාර්යාල සංකීර්ණ ඉදිකිරීමේ ව්‍යාපාර පරමාර්ථයෙන් සමාගම 1993 දී සංස්ථාපනය කරන ලදි. කෙසේවෙතත්, විගණනයට ලබා දී තිබූ තොරතුරු වලට අනුව සමාලෝචිත වර්ෂය තුල සමාගමේ මූලික කාර්ය වූයේ සමාගමට අයිති ගොඩනැගිලි දෙකක් වූ සමාගම පිහිටා තිබෙන කොළඹ 03 බීඕසී මර්චන්ට් කුළුණ හා නුවර සී බැන්ක් නිවසෙහි කාර්යාල ඉඩ පහසුකම් කුලියට දීම විය.

4.2 කළමනාකරණ ක්‍රියාකාරකම්

4.2.1 මානව සම්පත් කළමනාකරණය

සමාගම එහි සේවක සංඛ්‍යාව සඳහා රාජ්‍ය ව්‍යවසායකත්ව දෙපාර්තමේන්තුවෙන් අනුමැතිය ලබාගෙන නොතිබුණි.

4.2.2 වත්කම් කළමනාකරණය

රු. 2,419,543 කට අගය කරන ලද පැරණි ජනන යන්ත්‍රයේ අමතර කොටස් සුන්බුන් ලෙස බැහැර කිරීමට කළමනාකරණය ක්‍රියාමාර්ග ගෙන නොතිබුණි. තවද, සමාලෝචිත වර්ෂය අවසානයේ දී මුලු වත්කම් වලින් සියයට 10.8 ක් පෙන්නුම් කරන රු. 3,086,894 ක ධාරණ අගයක් සහිත සම්පූර්ණයෙන්ම ක්ෂය වූ වත්කම් සමාගම නොනවත්වාම උපයොජනය කරගෙන යමින් තිබුණි. කෙසේ වෙතත්, එම සම්පූර්ණයෙන්ම ක්ෂය වූ වත්කම් වල ඵලදායී ජීව කාලය නැවත අගය කිරීමට අවශ්‍ය ක්‍රියාමාර්ග ගෙන නොතිබුණි.

5 ගිණුම් කටයුතුභාවය හා යහපාලනය

5.1 සංයුක්ත හා ක්‍රියාකාරී සැලැස්ම

2003 ජූනි 02, රාජ්‍ය ව්‍යාපාර චක්‍රලේඛ අංක PED/12 හි 5.1 වගන්තියේ අවශ්‍යතාවයට අනුව සමාගමේ මෙහෙයුම් ඵලදායීතාවය සහතික කිරීම උදෙසා සමාගම විසින් සංයුක්ත සැලැස්මක් හා ක්‍රියාකාරී සැලැස්මක් පිළියෙල කර නොතිබුණි.

5.2 විගණන හා කළමනාකරණ කමිටු

2003 ජූනි 02 දිනැති අංක PED/12 දරණ රාජ්‍ය ව්‍යාපාර චක්‍රලේඛයේ 7.4.1 පරිච්ඡේදයේ අවශ්‍යතාවය අනුව, නිරන්තරයෙන් අවම වශයෙන් මාස තුනකට වරක් විගණන හා කළමනාකරණ කමිටු රැස්වීම් පැවැත්විය යුතු බවට නියම කර ඇත. කෙසේවෙතත්, සමාලෝචිත වර්ෂය තුල සමාගම විසින් විගණන හා කළමනාකරණ කමිටු රැස්වීම් තුනක් පමණක් පවත්වා තිබුණි.

6 පද්ධති හා පාලනයන්

විගණන ක්‍රියාවලිය තුලදී නිරීක්ෂණය වූ සමාගමේ පද්ධති හා පාලන දුර්වලතාවයන් පිළිබඳව මාගේ විස්තරාත්මක වාර්තා මඟින් සමාගමේ සභාපතිවරයා දැනුවත් කරන ලදී. පහත පාලන ක්ෂේත්‍රයන්ට විශේෂ අවධානය යොමු කිරීම අවශ්‍ය කරනු ලැබේ.

	පාලන ක්ෂේත්‍රය	නිරීක්ෂණ
(අ)	ලේඛන/ වාර්තා නඩත්තුව	සුළු මුදල් වියදම් නිවැරදි ගිණුම්කරණ කාලපරිච්ඡේදය තුල වාර්තා කිරීමට අවධානය යොමුවිය යුතුයි.
(ආ)	මූල්‍ය කළමනාකරණය	මෙහෙයුම් නොවන බැංකු ගිණුම පිළිබඳව ක්‍රියාමාර්ග අවශ්‍යය වේ.