බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (ප්‍රයිවට්) ලිමිටඩ් - 2017

2017 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය තත්ත්ව ප්‍රකාශනය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා ලාභ හෝ අලාභ සහ අනෙකුත් විස්තීරණ ආදායම් ප්‍රකාශනය, හිමිකම් වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශනය සහ මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනය සහ වැදගත් ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්ති හා අනෙකුත් පැහැදිලි කිරීමේ තොරතුරුවල සාරාංශයකින් සමන්විත 2017 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 කරන ලදි.

ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ආණ්ඩුක්‍රම ව්‍යවස්ථාවේ 154(6) ව්‍යවස්ථාවෙහි ඇතුළත් විධිවිධාන ප්‍රකාරව මෙම වාර්තාව නිකුත් කරනු ලැබේ.

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 ප්‍රකාශනයන්ගෙන් 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 වන බවට සහ මූල්‍ය ප්‍රකාශන ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගෙන් 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 අදාල වන 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 තක්සේරු කිරීම්වලදී, අවස්ථාවෝචිතව උචිත විගණන පරිපාටි සැලසුම් කිරීම පිණිස සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට සහ සාධාරණ ලෙස ඉදිරිපත් කිරීමට අදාළ වන්නාවූ අභ්‍යන්තර පාලනය 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 ප්‍රකාශනවලින් 2017 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.

2.2 වෙනත් නීතිමය හා නියාමන අවශ්‍යතාවයන් පිළිබඳ වාර්තාව

2007 අංක 07 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 වන්නේ,

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

- සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන 2007 අංක 07 දරන සමාගම් පනතේ 151 වගන්තියේ අවශ්‍යතාවයන්ට අනුකූල බවය.

3. මූල්‍ය සමාලෝචනය

3.1 මූල්‍ය ප්‍රතිඵල

ඉදිරිපත් කරන ලද මූල්‍ය ප්‍රකාශන අනුව, සමාලෝචිත වර්ෂය සඳහා සමාගමේ මෙහෙයුම්වලින් රු.මිලියන 256 ක බදු පූර්ව ශුද්ධ ලාභයක් වාර්තා කර තිබූ අතර එයට අනුරූපව ඉකුත් වර්ෂයේ බදු පූර්ව ශුද්ධ ලාභය රු. මිලියන 154 ක් වූයෙන් සමාලෝචිත වර්ෂය සඳහා මූල්‍ය ප්‍රතිඵලවල රු.මිලියන 102 ක හෙවත් සියයට 66 ක වර්ධනයක් දැක්වුණි. පසුගිය වර්ෂයට සාපේක්ෂව සමාලෝචිත වර්ෂයේ කුලී ආදායම් හා අනෙකුත් මෙහෙයුම් ආදායම් වැඩිවීම මෙම වර්ධනය කෙරෙහි බලපෑ ප්‍රධාන සාධක විය.

3.2 විග්‍රහාත්මක මූල්‍ය සමාලෝචනය

3.2.1 ලාභදායීත්වය

පහත සඳහන් වගුවෙන් සමාලෝචිත වර්ෂයේ සහ පසුගිය වර්ෂ 04 ක සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රතිඵල පිළිබඳ සාරාංශයක් දැක්වේ.

රු."000"

වර්ෂය	2017	2016	2015	2014	2013
ආදායම	298,553	212,545	203,426	202,138	172,170
වෙනත් මෙහෙයුම් ආදායම්	89,516	59,056	41,619	55,738	73,059
මුළු ආදායම	388,069	271,601	245,045	257,876	245,229
මුළු වියදම්	(131,815)	(117,861)	(148,935)	(136,623)	(127,102)
ආදායම් බදුවලට පෙර ලාභය	256,254	153,740	96,110	121,253	118,127
ආදායම් බදු	(74,643)	(45,726)	(39,605)	(44,976)	(42,935)
වර්ෂය සඳහා ලාභය	181,611	108,014	56,505	76,277	75,192

3.2.2 ගිණුම්කරණ අනුපාත

ඉදිරිපත් කරන ලද මූල්‍ය ප්‍රකාශන අනුව, සමාලෝචිත වර්ෂය හා ඉකුත් වර්ෂ හතරක වැදගත් ගිණුම්කරණ අනුපාතයන් කිහිපයක් සමඟ සසඳා පහත දැක්වේ.

වර්ෂය	2017	2016	2015	2014	2013
ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය (ප්‍රතිශතය)	66	56	39	47	48
ජංගම අනුපාතය (වාර ගණන)	14.62	23.55	20.17	15.67	19.56
ශුද්ධ ජංගම වත්කම් මුළු වත්කම්වලට (වාර ගණන)	0.42	0.35	0.32	0.32	0.41
මුළු වත්කම් මත ප්‍රතිලාභ (ප්‍රතිශතය)	10	7	4	5	5

සමාගමේ මෙහෙයුම් ප්‍රාග්ධන කළමනාකරණය (Working Capital Management) ඉතා දුර්වල මට්ටමක පවතින බව පිළිබිඹු කරමින් සමාගම ඉහළ ද්‍රවශීලතා අනුපාතයන් පවත්වාගෙන ගොස් තිබුණි. තවද, සමාගම විසින් එහි අතිරික්ත මුදල් කෙටිකාලීන මූල්‍ය වත්කම්වල ආයෝජනය කිරීමට වඩා දිගුකාලීන ආයෝජන මූලාශ්‍රයන්හි ආයෝජනය කිරීම කෙරෙහි අවධානය යොමු කර නොතිබුණි.

4. මෙහෙයුම් සමාලෝචනය

4.1 කාර්යසාධනය

1993 වර්ෂයේදී සමාගම ස්ථාපනය කරනු ලැබුවේ නිවාස, සාප්පු, කාර්යාල සහ "arcade" එකතුවක් අන්තර්ගත වූ සාප්පු හා කාර්යාල සංකීර්ණ ඉදිකිරීමේ ව්‍යාපාර කටයුතු කරගෙන යාමේ අරමුණු ඇතිවය. එසේ වුවද, සමාලෝචිත වර්ෂය සඳහා වූ මූල්‍ය ප්‍රකාශන අනුව, සමාගමට අයිති කොළඹ 03 පිහිටි ද බීඕසී මර්චන්ට් ටවර් හා මහනුවර පිහිටි සී බැන්ක් හවුස් යන කාර්යාල ගොඩනැගිලිවල අවකාශ (Space) කුලියට දීම පමණක් ප්‍රධාන කාර්යභාරය වී තිබුණි. එබැවින්, එහි ප්‍රධාන අරමුණු සාක්ෂාත් කරගැනීම සඳහා උපාය මාර්ග හඳුනා ගනිමින් අනුප්‍රාප්තික සැලසුම් සකස් කිරීමට සමාගම අපොහොසත් වී තිබුණි.

4.2 මානව සම්පත් කළමනාකරණය

සමාගම සතුව අනුමත කරනු ලැබූ මානව සම්පත් ප්‍රතිපත්තියක් නොතිබුණි. එබැවින් මානව සම්පත් කළමනාකරණයට සම්බන්ධිත බඳවා ගැනීම් හා අනෙකුත් ක්‍රියාකාරකම් සමාගම විසින් ඵලදායී ලෙස ක්‍රියාත්මක කර නොතිබුණි.

4.3 මෙහෙයුම් දුර්වලතා

සමාගමේ ප්‍රධාන ආදායම ලංකා බැංකුවෙන් කුලී මුදල් ලැබීම් වී තිබුණි. සමාගම හා බැංකුව අතර ගිවිසුම අළුත් කරන අවස්ථාවේ දී වර්ග අඩියක් සඳහා අයකරන කුලිය වැඩිකරනු ලැබේ. එසේ වුවත්, 2017 වර්ෂයේ සිට එලෙස ගිවිසුම අළුත් කර නොතිබුණි. එම නිසා ලංකා බැංකුව විසින් පෙර ගිවිසුමේ සඳහන් රේටයන් පදනම් කරගනිමින් කුලී (rentals) ගෙවා තිබුණි. කෙසේ වෙතත්, 2017 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇතුළත් වූ එකඟ වූ ලැබිය යුතු හිඟ කුලී එකතුව රු.44,180,329 ක් වී පැවතුණි.

5. ගිණුම්කටයුතු සහ යහපාලනය

5.1 සංයුක්ත සැලැස්ම සහ ක්‍රියාකාරී සැලැස්ම

සමාගම ආරම්භ කළ දින සිට සංයුක්ත සැලැස්මක් හා ක්‍රියාකාරී සැලැස්මක් පිළියෙල කර නොතිබුණි.

5.2 විගණන හා කළමනාකරණ කමිටු

2003 ජූනි 02 දිනැති අංක පීඊඩී/12 දරන රාජ්‍ය ව්‍යාපාර චක්‍රලේඛයේ 7.4.1 වගන්තිය පරිදි සමාගම විසින් විගණන හා කළමනාකරණ කමිටු රැස්වීම් 4 ක් පැවැත්විය යුතුය. එසේ වුවත්, සමාගම විසින් සමාලෝචිත වර්ෂයේ විගණන හා කළමනාකරණ කමිටු රැස්වීම් 03 ක් පමණක් පවත්වා තිබුණි.

6. පද්ධති හා පාලනයන්

පහත සඳහන් පද්ධති හා පාලන ක්ෂේත්‍රයන් කෙරෙහි විශේෂ අවධානය යොමු කළ යුතු වේ.

	පාලන ක්ෂේත්‍රය	නිරීක්ෂණ
(i)	ඉන්වෙන්ට්‍රි පාලනය	සමාලෝචිත වර්ෂය සඳහා ලෙජර ශේෂ සහ භෞතික තොග වටිනාකම් අතර වෙනස්කම් පැවැතීම.
(ii)	ප්‍රසම්පාදනයන්	ප්‍රසම්පාදන අත්පොත් (manuals) සමාගමේ නොතිබීම.