**බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (පුද්ගලික) සමාගම - 2018**

---

## 1.1 මතය

බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (පුද්ගලික) සමාගමේ ("සමාගම") 2018 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය තත්ත්ව ප්‍රකාශනය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ විස්තීර්ණ ආදායම් ප්‍රකාශනය, හිමිකම් වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශනය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනය සහ මූල්‍ය ප්‍රකාශන වලට අදාළ සටහන්, සාරාංශගත වැදගත් ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්ති වලින් සමන්විත 2018 දෙසැම්බර් 31 දිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ හි මූල්‍ය ප්‍රකාශන ශ්‍රී ලංකා ප්‍රජාතාන්ත්‍රික සමාජවාදී ජනරජයේ ආණ්ඩුක්‍රම ව්‍යවස්ථාවේ 154(1) ව්‍යවස්ථාව සමඟ සංයෝජිතව කියවිය යුතු 2018 අංක 19 දරන ජාතික විගණන පනතේ විධිවිධාන ප්‍රකාරව මාගේ විධානය යටතේ විගණනය සිදු කරන ලදී. පාර්ලිමේන්තුව වෙත ඉදිරිපත් කළ යුතු යැයි මා අදහස් කරන මාගේ අදහස් දැක්වීම් හා නිරීක්ෂණයන් මෙම වාර්තාවේ දැක්වේ. මෙම විගණනය සඳහා ප්‍රසිද්ධ වෘත්තියෙහි යෙදී සිටින වරලත් ගණකාධිකාරී සමාගමක සහය මා ලබා ගන්නා ලදී.

සමාගමේ 2018 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය ප්‍රකාශන මගින් හා සමාගමේ මූල්‍ය තත්ත්වය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා එහි මූල්‍ය කාර්යසාධනය හා මුදල් ප්‍රවාහ සත්‍ය හා සාධාරණ ලෙස දැක්වෙන අයුරින් ශ්‍රී ලංකා ගිණුම්කරණ ප්‍රමිතිවලට අනුකූලව මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කර ඇති බව මා දරන්නා වූ මතය වේ.

## 1.2 මතය සඳහා පදනම

ශ්‍රී ලංකා විගණන ප්‍රමිතිවලට (ශ්‍රී.ලං.වි.ප්‍ර.) අනුකූලව මා විගණනය සිදු කරන ලදී. මෙම විගණන ප්‍රමිති යටතේ වූ මාගේ වගකීම, මෙම වාර්තාවේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන විගණනය සම්බන්ධයෙන් විගණකගේ වගකීම යන කොටසේ තවදුරටත් විස්තර කර ඇත. මාගේ මතය සඳහා පදනමක් සැපයීම උදෙසා මා විසින් ලබාගෙන ඇති විගණන සාක්ෂි ප්‍රමාණවත් සහ උචිත බව මාගේ විශ්වාසයයි.

## 1.3 මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළිබඳ කළමනාකරණයේ සහ පාලනය කරන පාර්ශවයන්ගේ වගකීම්

මූල්‍ය ප්‍රකාශන ශ්‍රී ලංකා ගිණුම්කරණ ප්‍රමිතිවලට අනුකූලව පිළියෙල කිරීම හා සාධාරණ ලෙස ඉදිරිපත් කිරීම සහ වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් ඇතිවිය හැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශයන්ගෙන් තොරව මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට හැකිවනු පිණිස අවශ්‍ය වන අභ්‍යන්තර පාලනයන් තීරණය කිරීම කළමනාකරණයේ වගකීම වේ.

මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමේදී, සමාගම අඛණ්ඩව පවත්වාගෙන යාමේ හැකියාව තීරණය කිරීම කළමනාකරණයේ වගකීමක් වන අතර, කළමනාකාරිත්වය සමාගම ඈවර කිරීමට අදහස් කරන්නේ නම් හෝ වෙනත් විකල්පයක් නොමැති විටදී මෙහෙයුම් නැවැත්වීමට කටයුතු කරන්නේ නම් හැර අඛණ්ඩ පැවැත්මේ පදනම මත ගිණුම් තැබීම හා සමාගමේ අඛණ්ඩ පැවැත්මට අදාළ කරුණු අනාවරණය කිරීමද කළමනාකරණයේ වගකීමකි.

සමාගමේ මූල්‍ය වාර්තාකරණ ක්‍රියාවලිය සම්බන්ධ වගකීම, සම්බන්ධ පාර්ශව විසින් දරනු ලබයි.

2018 අංක 19 දරන ජාතික විගණන පනතේ 16 (1) උප වගන්තිය ප්‍රකාරව, සමාගමේ වාර්ෂික සහ කාලීන මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීමට හැකිවන පරිදි ස්වකීය ආදායම්, වියදම්, වත්කම් හා බැරකම් පිළිබඳ නිසි පරිදි පොත්පත් හා වාර්තා පවත්වාගෙන යාම අවශ්‍ය කෙරේ.

## 1.6 මූල්‍ය ප්‍රකාශන විගණනය සම්බන්ධයෙන් විගණකගේ වගකීම

සමස්තයක් ලෙස මූල්‍ය ප්‍රකාශන, වංචා සහ වැරදි නිසා ඇතිවන ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගෙන් තොර බවට සාධාරණ තහවුරුවක් ලබාදීම සහ මාගේ මතය ඇතුළත් විගණකගේ වාර්තාව නිකුත් කිරීම මාගේ අරමුණ වේ. සාධාරණ සහතිකවීම උසස් මට්ටමේ සහතිකවීමක් වන නමුත්, ශ්‍රී ලංකා විගණන ප්‍රමිති ප්‍රකාරව විගණනය සිදු කිරීමේදී එය සැමවිටම ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන් අනාවරණය කරගන්නා බවට වන තහවුරු කිරීමක් නොවනු ඇත. වංචා සහ වැරදි තනි හෝ සාමූහික ලෙස බලපෑම නිසා ප්‍රමාණාත් සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන් ඇතිවිය හැකි අතර, මෙම මූල්‍ය ප්‍රකාශන පදනම් කරගනිමින් පරිශීලකයන් විසින් ගනු ලබන ආර්ථික තීරණ කෙරෙහි බලපෑමක් විය හැකි බවට අපේක්ෂා කෙරේ.

මා විසින් වෘත්තීය විනිශ්චය සහ වෘත්තීය සැකමුසුබවින් යුතුව ශ්‍රී ලංකා විගණන ප්‍රමිති ප්‍රකාරව විගණනය කරන ලදී. තවද,

- වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇති විය හැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගේ අවදානම් හඳුනාගැනීමේදී හා තක්සේරු කිරීමේදී අවස්ථාචෝචිතව උචිත විගණන පටිපාටි සැලසුම් කිරීමෙන් වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් ඇතිවන්නා වූ අවදානම් මඟහරවා ගැනීමට, ප්‍රමාණවත් සහ සුදුසු විගණන සාක්ෂි ලබා ගැනීම මාගේ මතයට පදනම් වේ. වරදක් නිසා සිදුවන බලපෑමට වඩා වංචාවක් හේතුවෙන් සිදුකරන ලද ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන් හඳුනා නොගැනීම මගින් සිදුවන්නාවූ සිදුවන බලපෑමට ප්‍රබල වන අතර, දුස්සන්ධානය, ව්‍යාජ ලේඛන සැකසීම, චේතනාන්විත මඟහැරීම හෝ අභ්‍යන්තර පාලනයන් මඟහැරීම වංචාවක් ඇතිවීමට හේතුවේ.

- අවස්ථාචෝචිතව උචිත විගණන පටිපාටි සැලසුම් කිරීම පිණිස සමාගමේ අභ්‍යන්තර පාලනය සම්බන්ධයෙන් අවබෝධයක් ලබා ගන්නා ලද නමුත්, අභ්‍යන්තර පාලනයේ සඵලදායීත්වය පිළිබඳ මතයක් ප්‍රකාශ කිරීමට අදහස් නොකරයි.
- කළමනාකරණය විසින් යොදාගන්නා ලද ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්ති වල උචිතභාවය සහ යොදා ගන්නා ලද ගිණුම්කරණ ඇස්තමේන්තුවල හා සම්බන්ධිත හෙළිදරව් කිරීම්වල සාධාරණත්වය ඇගයීම.

- සිද්ධීන් හෝ තත්ත්වයන් හේතුවෙන් සමාගමේ අඛණ්ඩ පැවැත්ම පිළිබඳ ප්‍රමාණාත්මක අවිනිශ්චිතතාවයක් තිබේද යන්න සම්බන්ධයෙන් ලබාගත් විගණන සාක්ෂි මත පදනම්ව ගිණුම්කරණය සඳහා ආයතනයේ අඛණ්ඩ පැවැත්ම පිළිබඳ පදනම යොදා ගැනීමේ අදාළත්වය තීරණය කරන ලදී. ප්‍රමාණවත් අවිනිශ්චිතතාවයක් ඇති බවට මා නිගමනය කරන්නේ නම් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඒ සම්බන්ධයෙන් වූ හෙළිදරව්කිරීම්වලට මාගේ විගණන වාර්තාවේ අවධානය යොමු කළ යුතු අතර, එම හෙළිදරව් කිරීම ප්‍රමාණවත් නොවන්නේ නම් මාගේ මතය විකරණය කළ යුතුය. මාගේ නිගමනයන් මාගේ විගණකගේ වාර්තාවේ දිනය දක්වා ලබාගන්නා ලද විගණන සාක්ෂි මත පදනම් වේ. කෙසේ වුවද, අනාගත සිද්ධීන් හෝ තත්ත්වයන් මත අඛණ්ඩ පැවැත්ම අවසන් වීමට හැකිය.

- හෙළිදරව්කිරීම් ඇතුළත් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ව්‍යුහය සහ අන්තර්ගතය සඳහා පාදක වූ ගනුදෙනු හා සිද්ධීන් උචිත හා සාධාරණ අයුරින් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇතුළත්ව බව ඇගැයීම.

හැකිතාක් දුරට හා අවශ්‍ය ඕනෑම විටක පහත සඳහන් දෑ පරීක්ෂා කිරීම සඳහා විගණන විෂය පථයද පුළුල් කර ඇත.

- තොරතුරු ඉදිරිපත් කිරීම සම්බන්ධයෙන් බලන කළ සමාගමේ කාර්යයන් අඛණ්ඩව ඇගයීමට හැකි වන පරිදි එහි සංවිධානය, පද්ධති, පරිපාටි, පොත්පත්, වාර්තා හා වෙනත් ලියකියවිලි විධිමත්ව හා ප්‍රමාණාත්මකව සැලසුම් කර තිබේද යන බව සහ එකී පද්ධති, පරිපාටි, පොත්පත්, වාර්තා හා වෙනත් ලියකියවිලි ඵලදායී ලෙස පවත්වාගෙන යනු ලැබේ ද යන බව;

- යම් අදාල ලිඛිත නීතියකට හෝ සමාගමේ පාලක මණ්ඩලය විසින් නිකුත් කරන ලද වෙනත් පොදු හෝ විශේෂ විධානයකට අනුකූලව,සමාගම ක්‍රියා කර ඇති බව.

- සිය බලතල, කර්තව්‍ය හා කාර්යයන්ට අනුකූලව කටයුතු කර ඇති බව,

- සම්පත් සකසුරුවම් ලෙස, කාර්යක්ෂම ලෙස හා ඵලදායී ලෙස කාලසීමාවන් තුළ සහ අදාළ නීතිරීතිවලට අනුකූලව ප්‍රසම්පාදනය කර භාවිතා කර ඇති බව.

## 2. මූල්‍ය සමාලෝචනය

### 2.1 මූල්‍ය ප්‍රතිඵල

සමාලෝචිත වර්ෂයේ මෙහෙයුම් ප්‍රතිඵලය රු. මිලියන 265 ක ලාභයක් වූ අතර ඊට අනුරූපව ඉකුත් වර්ෂයේ ලාභය රු. මිලියන 256 ක් විය. ඒ අනුව මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයෙහි රු. මිලියන 9 ක වර්ධනයක් නිරීක්ෂණය විය. වර්ෂය .තුලදී ස්ථාවර තැන්පතු මත වූ පොළී ආදායමේ වැඩි වීම මෙම වර්ධනය කෙරෙහි හේතු වී තිබුණි.

### 2.2 ප්‍රධාන ආදායම් හා වියදම් අයිතමයන්ගේ ප්‍රවනතා විශ්ලේෂණය

ඉදිරිපත් කරන ලද මූල්‍ය ප්‍රකාශනවලට අනුව සමාලෝචිත වර්ෂයේ ප්‍රධාන ආදායම් හා වියදම් අයිතම පසුගිය වසර තුන සමඟ සසඳන විට පහත පරිදි වේ.

| වර්ෂය | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| ------- | ------ | ------ | ------ | ------ |
| ආදායම (රු.) | 300,043,204 | 300,067,464 | 212,545,106 | 203,425,604 |
| සෘජු වියදම් (රු.) | 38,400,028 | 39,048,822 | 38,215,071 | 42,360,234 |
| කාර්යමණ්ඩල පිරිවැය (රු.) | 38,400,028 | 39,048,822 | 31,937,747 | 28,264,823 |
| පරිපාලන වියදම් (රු.) | 18,713,878 | 19,017,595 | 14,946,306 | 34,426,320 |
| වෙනත් මෙහෙයුම් වියදම් (රු.) | 100,727 | 452,628 | - | 15,345,291 |

### 2.3 අනුපාත විශ්ලේෂණය

සමාගමේ සමාලෝචිත වර්ෂයේ හා පසුගිය වසර තුන සඳහා වූ වැදගත් ගිණුම්කරණ අනුපාත කිහිපයක් පහත පරිදි වේ.

| වර්ෂය | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|
| ------- | ------ | ------ | ------ | ------ |
| ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය (ප්‍රතිශත) | 67 | 66 | 56 | 39 |
| ජංගම අනුපාතය (වාර) | 32.31 | 14.62 | 23.55 | 20.17 |
| මුළු වත්කම් සඳහා ශුද්ධ වත්කම් (වාර) | 0.48 | 0.44 | 0.35 | 0.32 |

සමාගම එහි අසතුටුදායක කාරක ප්‍රාග්ධන කළමණාකරණය හේතුවෙන් ඉහල ජංගම වත්කම් අනුපාතයක් පවත්වාගෙන ගොස් තිබුණි. තවද, කෙටිකාලීන ආයෝජන හා සසඳන විට දිගුකාලීන ආයෝජන සඳහා අතිරික්ත මුදල් ආයෝජනය කිරීමට සමාගම අවධානය යොමුකර නොතිබුණි.

## 3. මෙහෙයුම් සමාලෝචනය

### 3.1 ප්‍රසම්පාදන කළමණාකරණය

| විගණන නිරීක්ෂණය | කළමණාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම | නිර්දේශය |
|---|---|---|
| සමාගම විසින් ප්‍රසම්පාදන අත්පොත සකස්කර නොතිබුණි. | ප්‍රසම්පාදන ක්‍රියාපටිපාටි ඇතුළුව සම්මත මෙහෙයුම් ක්‍රියාපටිපාටියක් සකස් කිරීම සඳහා පෞද්ගලික විගණන ආයතනයක වරලත් ගණකාධිකාරීවරයෙකුට කාර්ය පැවරුම ලබා දී ඇති බව. | සමාගම සඳහා ප්‍රසම්පාදන අත්පොත වහාම සකස් කළ යුතුය. |

### 3.2 මානව සම්පත් කළමණාකරණය

| | විගණන නිරීක්ෂණය | කළමණාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම | නිර්දේශය |
|---|---|---|---|
| අ | මානව සම්පත් ප්‍රතිපත්ති අත්පොතක් සකස්කර නොතිබුණි. | මානව සම්පත් ප්‍රතිපත්ති ඇතුළුව සම්මත මෙහෙයුම් ක්‍රියාපටිපාටියක් සකස් කිරීම සඳහා පෞද්ගලික විගණන ආයතනයක වරලත් ගණකාධිකාරීවරයෙකුට කාර්ය පැවරුම ලබා දී ඇති බව. | සමාගම සඳහා මානව සම්පත් ප්‍රතිපත්ති සකස් කළ යුතුය. |
| ආ | 2003 ජුනි 02 දිනැති පොදු ව්‍යවසාය පිළිබඳ චක්‍රලේඛ අංක පීඊඞී 12 යටතේ නිකුත් කරන ලද පොදු ව්‍යවසාය පිළිබඳ අත්පොතේ 9.2 වගන්තිය ප්‍රකාරව, සංවිධාන සටහන සහ අනුමත කාර්ය මණ්ඩලය මහා භාණ්ඩාගාරයේ පොදු ව්‍යවසාය දෙපාර්තමේන්තුවේ ලියාපදිංචි කර නොතිබුණි. | මෙම ලේඛනය ලියාපදිංචි කිරීම සඳහා මහා භාණ්ඩාගාරයට ඉදිරිපත් කිරීම මීට පෙර සිදු නොවීය. තොරතුරු හා අවශ්‍ය ක්‍රියාමාර්ග සඳහා සමාගම නිසි පරිදි අනුමත කරන ලද සංවිධාන සටහනේ පිටපතක් මහා භාණ්ඩාගාරයට ඉදිරිපත් කිරීමට කටයුතු කරන බව. | අනුමත කාර්ය මණ්ඩලය සහිත සංවිධාන සටහන මහා භාණ්ඩාගාරයේ පොදු ව්‍යවසාය දෙපාර්තමේන්තුවේ වහාම ලියාපදිංචි කල යුතුය. |

## 4. ගිණුම්කටයුතුභාවය සහ යහපාලනය

### 4.1 ආයතනික සැලැස්ම

| විගණන නිරීක්ෂණය | කළමණාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම | නිර්දේශය |
|---|---|---|
| 2003 ජුනි 02 දිනැති පොදු ව්‍යවසාය පිළිබඳ චක්‍රලේඛ අංක පීඊඞී 12 යටතේ නිකුත් කරන ලද පොදු ව්‍යවසාය පිළිබඳ අත්පොතේ 5.1.1 වගන්තිය ප්‍රකාරව, ආයතනික සැලැස්ම වසර තුනකට නොඅඩු කාලයක් සඳහා බලාත්මක වන අඛණ්ඩ සැලැස්මක් විය යුතුය. සමාගමේ මෙහෙයුම් ඵලදායීත්වය තහවුරු කිරීම සඳහා එය සකස් කළ යුතුය.<br>කෙසේ වෙතත්, වර්ෂය සඳහා ආයතනික සැලැස්ම සමාගම විසින් සකස්කර නොතිබුණි. | 2020-2022 කාලසීමාව සඳහා වන කෙටුම්පත් ආයතනික සැලැස්ම අනුමැතිය සඳහා බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (පුද්ගලික) සමාගමේ අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය වෙත ඉදිරපත් කිරීම සඳහා සූදානම් වෙමින් පවතින බව. | සමාගම සඳහා ආයතනික සැලැස්ම සකස් කිරීම සහ අනුමැතිය ලබා ගැනීම වහාම සිදු කළ යුතුය. |

## 4.2 විගණන හා කළමණාකරණ කමිටු

----------------------------------------

| විගණන නිරීක්ෂණය | කළමණාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම | නිර්දේශය |
| --- | --- | --- |
| 2003 ජුනි 02 දිනැති පොදු ව්‍යවසාය පිළිබඳ චක්‍රලේඛ අංක පීඊඩී 12 යටතේ නිකුත් කරන ලද පොදු ව්‍යවසාය පිළිබඳ අත්පොතේ 7.4.1 වගන්තිය ප්‍රකාරව, අවම වශයෙන් මාස තුනකට වරක් විගණන හා කළමණාකරණ කමිටු රැස්වීම් ක්‍රමානුකූලව පැවැත්වීම අවශ්‍ය වේ. කෙසේ වෙතත්, සමාලෝචිත වර්ෂය තුළ සමාගම විසින් විගණන හා කළමණාකරණ කමිටු රැස්වීම් තුනක් පමණක් පවත්වා ඇත. | එක් රැස්වීමකින් පසුව, රාජ්‍ය ව්‍යවසාය අමාත්‍යාංශයේ ලේකම්වරයාගේ උපදෙස් පරිදි 2018 මැයි මස 23 වන දින සිට ක්‍රියාත්මක වන පරිදි අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය ඉල්ලා අස්වීමේ ලිපිය භාරදුන් අතර 2018 අගෝස්තු 28 වන දින නැවත පත් කරන ලදී. දෙවන රැස්වීම 2018 නොවැම්බර් 15 වන දින පැවැත්වූ අතර තුන්වන රැස්වීම 2018 දෙසැම්බර් 14 දින පැවැත්විණි. කෙසේවෙතත්, ඉහත සඳහන් කරන ලද නොවැළැක්විය හැකි වාතාවරණයන් හේතුවෙන් අවශ්‍ය පරිදි එක් රැස්වීමක් නොපැවැත්වීමට සිදු වූ බව. | අවම වශයෙන් මාස තුනකට වරක් විගණන හා කළමණාකරණ කමිටු රැස්වීම් ක්‍රමානුකූලව පැවැත්විය යුතුය. |