බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (පුද්ගලික) සමාගම - 2025

---

1. මූල්‍ය ප්‍රකාශන

1.1 මතය

බීඕසී ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ඇන්ඩ් මැනේජ්මන්ට් (පුද්ගලික) සමාගමේ ("සමාගම") 2025 දෙසැම්බර් 31 දිනට මූල්‍ය තත්ත්ව ප්‍රකාශනය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ විස්තීරණ ආදායම් ප්‍රකාශනය, හිමිකම් වෙනස්වීමේ ප්‍රකාශනය සහ එදිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා මුදල් ප්‍රවාහ ප්‍රකාශනය සහ මූල්‍ය ප්‍රකාශන වලට අදාළ සටහන්, ප්‍රමාණාත්මක ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්ති තොරතුරුවලින් සමන්විත 2025 දෙසැම්බර් 31 දිනෙන් අවසන් වර්ෂය සඳහා වූ 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 ලදි. 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 මූල්‍ය ප්‍රකාශන තුළින් 2025 දෙසැම්බර් 31 දිනට 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 ලදි. 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 ලබා ගෙන ඇති විගණන සාක්ෂි ප්‍රමාණවත් සහ උචිත බව මාගේ විශ්වාසයයි.

1.3 මූල්‍ය ප්‍රකාශන සම්බන්ධයෙන් කළමනාකරණයේ සහ ඊට සම්බන්ධ පාලනය කරන පාර්ශවයන්ගේ වගකීම්

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 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 සම්බන්ධව පරික්ෂා කිරීමේ 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 යා යුතුය.

1.4 මූල්‍ය ප්‍රකාශන විගණනය පිළිබඳ 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 ප්‍රකාශනයන්ගෙන් අනාවරණය කරගන්නා බවට වන තහවුරු කිරීමක් නොවනු ඇත. වංචා සහ වැරදි තනි හෝ සාමූහික ලෙස බලපෑම නිසා ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන් ඇතිවිය හැකි අතර,එහි ප්‍රමාණාත්මකභාවය මෙම මූල්‍ය ප්‍රකාශන පදනම් කරගනිමින් පරිශීලකයන් විසින් ගනු ලබන ආර්ථික තීරණ කෙරෙහි බලපෑමක් විය හැකි බවට අපේක්ෂා කෙරේ.

ශ්‍රී ලංකා විගණන ප්‍රමිති ප්‍රකාරව විගණනයේ කොටසක් ලෙස මා විසින් විගණනයේදී වෘත්තීය විනිශ්චය සහ වෘත්තීය සැකමුසුබවින් යුතුව ක්‍රියා කරන ලදී. මා විසින් තවදුරටත්,

- වංචා හෝ වැරදි හේතුවෙන් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඇති විය හැකි ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන් ඇතිවීමේ අවදානම් හඳුනාගැනීම හා තක්සේරු කිරීම සඳහා අවස්ථාවෝචිතව උචිත විගණන පරිපාටි සැලැසුම් කර ක්‍රියාත්මක කරන ලදී. වරදවා දැක්වීම හේතුවෙන් සිදුවන ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය ප්‍රකාශයන්ගෙන් සිදුවන බලපෑමට වඩා වංචාවකින් සිදුවන්නා වූ බලපෑම ප්‍රබල වන්නේ ඒවා දූස්සන්ධානයෙන්, ව්‍යාජ ලේඛන සැකසීමෙන් ,චේතනාන්විත මඟහැරීමෙන්, වරදවා දැක්වීමෙන් හෝ අභ්‍යන්තර පාලනයන් මඟ හැරීමෙන් වැනි හේතු නිසා වන බැවිනි.

- අභ්‍යන්තර පාලනයේ සඵලදායිත්වය පිළිබඳව මතයක් ප්‍රකාශ කිරීමේ අදහසින් නොවුවද ,අවස්ථාවෝචිතව උචිත විගණන පරිපාටි සැලසුම් කිරීම පිණිස අභ්‍යන්තර පාලනය පිළිබඳව අවබෝධයක් ලබාගන්නා ලදී.

- භාවිතා කරන ලද ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්තිවල උචිතභාවය ,ගිණුම්කරන ඇස්තමේන්තුවල සාධාරණත්වය සහ කළමනාකරණය විසින් කරන ලද සම්බන්ධිත හෙළිදරව් කිරීම් අගයන ලදී.

- 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 අදාලත්වය තීරණය කරන ලදී. ප්‍රමාණවත් අවිනිශ්චිතතාවයක් ඇති බවට මා නිගමනය කරන්නේ නම් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ඒ සම්බන්ධයෙන් වූ හෙළිදරව්කිරීම් වලට මාගේ විගණන වාර්තාවේ අවධානය යොමු කළ යුතු අතර, එම හෙළිදරව්කිරීම් 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.
- මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල ව්‍යුහය හා අන්තර්ගතය සඳහා පාදක වූ ගනුදෙනු හා සිද්ධීන් උචිත හා සාධාරණව ඇතුළත් වී ඇති බව සහ හෙළිදරව් කිරීම් ඇතුලත් මූල්‍ය ප්‍රකාශනවල සමස්ථ ඉදිරිපත් කිරීම අගයන ලදී.

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.

1.5 ලැබිය යුතු හා ගෙවිය යුතු ගිණුම්

1.5.1 ලැබිය යුතු ගිණුම්

	විගණන නිරීක්ෂණ	කළමනාකාරිත්වයේ අදහස් දැක්වීම	නිර්දේශය
(අ)	සියළු බදුකරුවන් සමග ඇති බදු ගිවිසුම් අනුව,සෑම මසකම පළමු දිනයේදී කුලිය කල්ඇතිව ගෙවිය යුතුය.කෙසේ වෙතත්, 2025 දෙසැම්බර් 31 දිනට සමාගමේ වෙළඳ සහ සම්බන්ධිත පාර්ශවයන්ගෙන් ලැබිය යුතු ශේෂය රු. 148,458,544 ක් වන අතර ඉන් රු. 114,669,285 හෝ සියයට 77.24 ක් දින 90 කට වැඩි කාලයක් හිඟ ව ඇත. දින 90 කට වැඩි ලැබිය යුතු ශේෂය අතරින් ප්‍රධාන වශයෙන් රු. 93,856,012 ක් මහනුවර සී බෑන්ක් නිවසෙහි පිහිටා ඇති ලංකා බැංකු අධි ශ්‍රේණි ශාඛාව - මහනුවර සහ ලංකා බැංකු මධ්‍යම පළාත් කාර්යාලයෙන් වන අතර සහ රු. 20,729,495 ක් කොල්ලුපිටිය මර්චන්ට් ටවර් හි පිහිටා ඇති ලංකා බැංකු බස්නාහිර පළාත උතුර , ලංකා බැංකු අධි ශ්‍රේණි ශාඛාව සහ ඉන්ජිනියුටි (පුද්ගලික) සමාගමෙන් ද වේ. ඒ් අනුව බදු ගිවිසුම්වල එකඟ වූ පරිදි වෙළඳ සහ සම්බන්ධිත පාර්ශවයන්ගෙන් ආදායම් එකතු කරගැනීමට සමාගමට නොහැකි වී ඇති බව නිරීක්ෂණය විය. මුළු වෙළඳ සහ සම්බන්ධිත පාර්ශවයන්ගෙන් ලැබිය යුතු අතරින් රු. 114,987,545 හෙවත් සියයට 77.45 ක් මහනුවර සී බෑන්ක් නිවසින් ද සහ ඉතිරි රු. 33,470,999 හෙවත් සියයට	ලංකා බැංකුවේ බස්නාහිර පළාත උතුර ශාඛාව විසින් 2026 ජුලි 30 දින මුළු හිඟ මුදල ගෙවා ඇති බව සඳහන් කෙරේ. අදාළ මුදල් ප්‍රමාණය ඔවුන්ගේ මූල්‍ය බලතල සීමාව ඉක්මවා යන බැවින්, එම ගෙවීම සඳහා ලංකා බැංකුමණ්ඩලයේ අනුමැතිය ලබා ගැනීමේ ක්‍රියාවලියක ඔවුන් නිරතව සිටින බව මධ්‍යම කාර්යාලයේ නිලධාරීහු පවසති. ලංකා බැංකුවේ කොල්ලුපිටිය අධි ශ්‍රේණි ශාඛාවට අදාළ කෙටුම්පත් බදු ගිවිසුම් පිළිබඳ නීතිමය තහවුරු කිරීම තවමත් ලැබී නොමැත. තවද කොළඹ කොටස් හුවමාරුව විසින් ඔවුන්ගේ හිඟ මුදල සම්පූර්නයෙන් පියවා ඇත.	අදාළ බදු ගිවිසුම්වල නියමයන් සහ කොන්දේසිවලට අනුකූලව කුලී ආදායම අය කර ගැනීම තහවුරු කිරීම සඳහා, සමාගම විසින් තම ලැබිය යුතු මුදල් කළමනාකරණය සහ අය කර ගැනීමේ ක්‍රියා පටිපාටි ශක්තිමත් කළ යුතුය.තවද, සියලුම බදු ගිවිසුම් නිතිපතා සමාලෝචනය කෙරෙන බවත්, සංශෝධිත කුලී ගාස්තු පිළිබඳව බදු ගැනුම්කරුවන්ට කඩිනමින් දැනුම් දීම, ඒ සඳහා ඉන්වොයිසි නිකුත් කිරීම සහ එම මුදල් අය කර ගැනීම සිදු කෙරෙන බවත් කළමනාකාරිත්වය විසින් තහවුරු කළ යුතුය. කළමනාකාරිත්වය විසින් ලැබිය යුතු මුදල්වල පැරණිබව (ageing) පිළිබඳ වරින් වර සමාලෝචනයක් සිදු කළ යුතු අතර, එහිදී දින 90කට

22.55 ක ශේෂය කොල්ලුපිටිය මර්චන්ට් ටවර් ගොඩනැගිල්ලෙන්ද වේ. 2024 ජනවාරි සිට සමාගම විසින් කුලී රේටයන් වැඩි කර තිබුණි. ඒ අනුව මහනුවර සී බැන්ක් නිවසෙහි පිහිටා ඇති ලංකා බැංකු ශාඛා සහ කොල්ලුපිටිය මර්චන්ට් ටවර් ගොඩනැගිල්ලෙහි පිහිටා ඇති බස්නාහිර පළාත උතුර ලංකා බැංකු ශාඛාව සහ කොල්ලුපිටිය අධි ශ්‍රේණි ශාඛාව විසින් 2025 වර්ෂය අවසානයට කුලී මුදලෙහි වෙනස (වර්තමාන රේටය-පසුගිය රේටය) ගෙවිය යුතු විය.තවද 2025 වර්ෂයේදී කුලී ගිවිසුම අළුත් කළ කොල්ලුපිටිය මර්චන්ට් ටවර් හි පිහිටා ඇති ලංකා බැංකු අධි ශ්‍රේණි ශාඛාව සහ මහනුවර සී බැන්ක් නිවසෙහි පිහිටා ඇති කොළඹ කොටස් හුවමාරුව විසින්ද 2025 වර්ෂය සඳහා සංශෝධිත කුලිය ගෙවා නොතිබුණි.		වඩා වැඩි කාලයක් තිස්සේ අය කර ගැනීමට ඉතිරිව ඇති ශේෂයන් කෙරෙහි විශේෂ අවධානයක් යොමු කළ යුතුය. නියමිත කාලසීමාව ඉක්මවා ඇති ශේෂයන් නිරීක්ෂණය කිරීම සහ ඒ සම්බන්ධයෙන් පසු විපරම් කිරීමේ වගකීම අදාළ නිලධාරීන් වෙත පැවරිය යුතුය.
ඉන්ජිනියුටි (පුද්ගලික) සමාගමේ කුලී ගිවිසුම 2021 දෙසැම්බර් මාසයෙන් අවසන් වුවද, විගණන දිනය වන 2026 ජුනි 25 දින දක්වා වූ රු.3,847,913 ක හිඟ ශේෂය අයකරගෙන නොතිබුණි.	ඉන්ජිනියුටි (පුද්ගලික) සමාගමෙන් හිඟ අයකර ගැනීමට නීතිමය කටයුතු ආරම්භ කර ඇත.(නඩු අංක ඩීඑම්ආර් 1375/23) අදාළ නඩුවේ ඒකපාර්ශ්වික තීන්දුව ප්‍රකාශයට පත් කිරීම තෙවන වරටත් 2026.10.06 දිනට නැවත නියම කර ඇත.	සමාගමට පාඩුවක් දැරීමකින් තොරව හිඟ ශේෂය අයකර ගැනීමට සුදුසු ක්‍රියාමාර්ග ගතයුතු බව නිර්දේශ කෙරේ.

2. මූල්‍ය සමාලෝචනය

2.1 මූල්‍ය ප්‍රතිඵල

සමාලෝචිත වර්ෂයේ මෙහෙයුම් ප්‍රතිඵලය රුපියල් මිලියන 251 ක ලාභයක් වූ අතර, ඊට අනුරූපව පෙර වර්ෂයේ ලාභය රුපියල් මිලියන 282 ක් විය. එබැවින් මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයේ රුපියල් මිලියන 31 ක අඩුවීමක් නිරීක්ෂණය විය. සමාලෝචිත වර්ෂය තුල මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයේ මෙම අඩුවීමට ප්‍රධාන හේතුව ක්ෂයවීම් හා හානිකරණ වියදම් සියයට 143 කින් සහ මූල්‍ය පිරිවැය සියයට 100 කින් වැඩිවීමයි.

2.2 ප්‍රධාන ආදායම් හා වියදම් අයිතමවල ප්‍රවනතා විශ්ලේෂණය

සමාලෝචිත වර්ෂයේ ප්‍රධාන ආදායම් හා වියදම් අයිතමවල විශ්ලේෂණය පෙර වසරට සාපේක්ෂව වැඩිවීමේ හෝ අඩුවීමේ ප්‍රතිශතය සමගින් පහත දක්වා ඇත.

විස්තරය	විචලතාවයේ වටිනාකම වැඩිවීම/(අඩුවීම) (රු.)	විචලතාවය %	විචලනය සඳහා හේතුව
ක්ෂයවීම් සහ හානිකරණ වියදම්	55,637,520	143.06	- කොල්ලුපිටියේ ලංකා බැංකු මර්චන්ට් ටවර් සහ මහනුවර සී බැන්ක් නිවස සඳහා අත්සන් කරන ලද නව බදු ගිවිසුම්වලට අදාළ බදු කුලී ගාස්තු විශාල ලෙස ඉහළ ගොස් ඇති අතර, එමගින් 'භාවිත කිරීමේ අයිතිය සහිත වත්කම්' (ROU assets) ඉහළ යාමට හේතු වී ඇත.
මූල්‍ය ආදායම්	(26,180,758)	(15.6)	- වෙළඳපල පොළී අනුපාත අඩුවීම හේතුවෙන් පොළී ආදායම අඩුවීම
ආදායම	64,139,768	13.99	- 2025 ජනවාරි 25 සිට මහනුවර සී බැන්ක් නිවස සඳහා සහ 2025 අප්‍රේල් 01 සිට මාසික කුලිය වැඩිවීම හේතුවෙන් කුලී ආදායම වැඩිවීම
කාර්ය මණ්ඩල පිරිවැය	3,992,199	5.27	- ප්‍රධාන වශයෙන් 2025 වර්ෂය තුළදී වේතන වැඩිවීම් ලබාදීම හේතුවෙන් කාර්ය මණ්ඩල පිරිවැය වැඩිවීම
වෙනත් ආදායම්	(223,024)	(31.05)	-ලංකා බැංකු මර්චන්ට් ටවර් ගොඩනැගිල්ලේ පහළ මහලේ සිදුකළ වෙනස්කම් හේතුවෙන් 2025 වර්ෂයේ මුල් භාගයේදී ප්‍රවේශශාලා විකුණුම් සඳහා අවසර නොතිබීම හේතුවෙන් වෙනත් ආදායම් අඩුවීම

2.3 අනුපාත විශ්ලේෂණය

ලබා දී ඇති තොරතුරු අනුව, සමාලෝචිත වර්ෂය සහ ඊට පෙර වර්ෂය සඳහා සමාගමේ ඇතැම් වැදගත් අනුපාත පහත දැක්වේ.

	වර්ෂය 2025	වර්ෂය 2024
ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය - බදු පෙර (ප්‍රතිශතය)	56	66
ජංගම අනුපාතය (වාර ගණන)	10	14.4

මුළු වත්කම් වලට ශුද්ධ ජංගම වත්කම් (වාර ගණන)	0.27	0.34

සමාලෝ්චිත වර්ෂය තුල සමාගමේ ලාභදායිත්වය පහත වැටී ඇති බව නිරීක්ෂණය වූ අතර , 2024 වර්ෂයේ පැවති සියයට 66 ක ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය(බදු වලට පෙර) 2025 වර්ෂයේදී සියයට 56 දක්වා අඩුවීම ඊට හේතු වී තිබුණි.2024 වර්ෂයේදී 14.4 වාර ගණනක්ව පැවති ජංගම අනුපාතය 2025 වර්ෂයේදී වාර 10 ක් දක්වා අඩුවීම කෙටිකාලීන ද්‍රවශීලතාවය පහත වැටීමක් ලෙස පෙන්නුම් කෙරේ.

3. ගිණුම්කටයුතු භාවය හා යහපාලනය

3.1 අරමුණු සහ සංයුක්ත සැලැස්ම

විගණන නිරීක්ෂණ	කළමනාකාරිත්වයේ අදහස් දැක්වීම	නිර්දේශය
ලංකා බැංකුවේ පූර්ණ හිමිකාරීත්වය සහිත පරිපාලිතයක් වන මෙම සමාගම, ලංකා බැංකුවෙන් බදු පදනම මත ඉඩම් කොටස් දෙකක් ලබාගෙන, පිළිවෙලින් වර්ග අඩි 92,924.48 ක් හා වර්ග අඩි 53,097.78 ක දළ බිම් ප්‍රමාණයකින් යුත් ලංකා බැංකු මර්චන්ට් ටවර් කොල්ලුපිටිය හා මහනුවර සී බැන්ක් නිවස නමින් වාණිජ ගොඩනැගිලි දෙකක් ලෙස ඒවා සංවර්ධනය කර ඇත. සමාගමේ ප්‍රධාන කාර්යය වන්නේ මෙම දේපල බදු දීම සහ ඒ මගින් කුලී ආදායම් උපයා ගැනීමයි. සමාලෝචිත වර්ෂය තුල, සමාගම විසින් කොල්ලුපිටියේ පිහිටි ලංකා බැංකු මර්චන්ට් ටවර් සහ මහනුවර පිහිටි සී බැන්ක් නිවසෙහි පවතින මුළු බිම් ප්‍රමාණය කුලීකරුවන් 10 සහ 04 දෙනෙකුට බදුදී, පිළිවෙලින් රු.337,804,404 ක් සහ රු. 184,785,961 ක කුලී ආදායමක් උපයාගන්නා ලදී. පෙර වර්ෂය හා සැසඳීමේදී දේපල දෙකකින් ලද කුලී ආදායම පිළිවෙලින් සියයට 11 කින් සහ සියයට 31 කින් වැඩිවී තිබුණි. මෙම වැඩිවීමට ප්‍රධාන වශයෙන් හේතු වුයේ ලංකා බැංකු මර්චන්ට් ටවර් හි වර්ග අඩියකට අදාල කුලී ගාස්තුව රු.30 කින් සහ මහනුවර සී බැන්ක් නිවසෙහි වර්ග අඩියකට අදාල කුලී ගාස්තුව රු.55-75 කින් සංශෝධනය කිරීම මෙන්ම එම දේපල දෙකෙහිම පවතින ඉඩකඩ අඛණ්ඩව භාවිතයේ පැවතීමයි. තවද, කුලී නිවැසියන් වෙත උසස් තත්වයේ සේවාවන් සැපයීමේ සහ පරිශ්‍රයේ කටයුතු බාධාවකින් තොරව හා සුමටව	එකඟයි.	කුලී ආදායම උපරිම කිරීම, පරිශ්‍ර භාවිතය කළමනාකරණය,නඩත්තු සැලසුම්කරණය, වත්කම්වල වටිනාකම ඉහල නැංවීම සහ දේපල වත්කම් කාර්යක්ෂමව භාවිතා කිරීම යන අංශ ආවරණය වන පරිදි,තම ආයතනික අරමුණු සමග අනුකූලවන පුළුල් දේපල කළමනාකරණ උපායමාර්ගයක් සමාගම විසින් සකස් කර අනුමත කර ක්‍රියාත්මක කළ යුතුය.

පවත්වාගෙන යාමේ අරමුණින් , සමාලෝචිත වර්ෂය තුල නඩත්තු කටයුතු සහ ඒ ආශ්‍රිත වෙනත් වියදම් සඳහා සමාගම විසින් රු.54,927,800 ක් දරා තිබුණි.

කෙසේ වෙතත්, කුලී ආදායම උපරිම කිරීම, පරිශ්‍ර භාවිතය කළමනාකරණය ,නඩත්තු සැලසුම්කරණය සහ දේපල වත්කම්වල වටිනාකම ඉහල නැංවීම ඇතුළුව මෙම වත්කම්වල දිගුකාලීන කළමනාකරණය සහ සංවර්ධනය විශේෂයෙන් අවධානය යොමුකරන පුළුල් උපායමාර්ගයක් සකස්කර ක්‍රියාත්මක කිරීමට එම සමාගම කටයුතු කර නොතිබුණි.