ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ලිමිටඩ් (“සමාගම”) - 2022
--

1. මූල්‍ය ප්‍රකාශන

1.1 මතය

ප්‍රොපර්ටි ඩිවලොප්මන්ට් ලිමිටඩ් (“සමාගම”) හි 2022 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 ප්‍රකාශනවලට අදාළ සටහන්, සාරාංශගත වැදගත් ගිණුම්කරණ ප්‍රතිපත්තිවලින් සමන්විත 2022 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 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 ලදි.

සමාගමේ මූල්‍ය ප්‍රකාශන තුළින් 2022 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 මාගේ 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 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 විගණන විෂය පථය

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 ප්‍රමාණාත්ම සාවද්‍ය ප්‍රකාශනයන්ගෙන් අනාවරණය කරගන්නා බවට වන ඇපවීමක් නොවනු ඇත. වංචා සහ වැරදි තනි හෝ සාමූහික ලෙස බලපෑම නිසා ප්‍රමාණාත්මක සාවද්‍ය

ප්‍රකාශනයන්ගෙන් ඇතිවිය හැකි අතර, 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,

- ප්‍රකාශ කරන ලද විගණන මතයට පදනමක් සපයා ගැනීමේදී 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 දුස්සන්ධානයෙන්, ව්‍යාජ ලේඛන සැකසීමෙන් , චේතනාන්විත මගහැරීමෙන්, වරදවා දැක්වීමෙන් හෝ අභ්‍යන්තර පාලනයන් මග 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 දින තෙක් 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, සමූහය 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 මූල්‍ය ප්‍රකාශන පිළියෙල කිරීම සම්බන්ධයෙන් වූ විගණන නිරීක්ෂණ

1.5.1 නීති රීති, රෙගුලාසි සහ කළමනාකරණ තීරණ ආදියට අනුකූල නොවීම.

	නීති, රීති රෙගුලාසි සඳහා යොමුව	අනුකූල නොවීම	කළමනාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම	නිර්දේශය
(i)	1840 අංක 07 දරන වංචා වැළැක්වීමේ ආඥාපනතේ 2 වන වගන්තිය, සහ 2022 අංක 31 දරන නොතාරිස් පනතට සංශෝධන 14(30ඒ) නීතිය.	එකී නියමයට අනුව, තමා විසින් සහතික කරන ලද සෑම ඔප්පුවක් හෝ ලියකියවිල්ලක්ම ලියාපදිංචි කිරීම සඳහා රෙජිස්ට්‍රාර් වෙත සහතික කළ දින සිට දින තිහකට පෙර ඉදිරිපත් කිරීම සෑම නොතාරිස්වරයෙකුගේම යුතුකම වේ. කෙසේ වෙතත්, සමාගම නියමිත කාලය තුළ ඉඩම් රෙජිස්ටාර් හමුවේ අදාළ කුලී ගිවිසුම ලියාපදිංචි කර නොතිබුණි.	අපි ලංකා බැංකුව සමඟ සම්බන්ධ වී ඒ අනුව අදාළ අධිකාරිය සමඟ කුලී ගිවිසුම ලියාපදිංචි කිරීමට කටයුතු කරන්නෙමු.	නියමිත කාලය තුළ සෑම ඔප්පු හෝ ලියකියවිලි ලියාපදිංචි කිරීමට අනුගතවන්න.

2. මූල්‍ය සමාලෝචනය

2.1 මූල්‍ය ප්‍රතිඵල

සමාලෝචිත වර්ෂයේ මෙහෙයුම් ප්‍රතිඵලය රුපියල් මිලියන 793ක ලාභයක් වූ අතර ඊට අනුරූපව ඉකුත් වර්ෂයේ ලාභය රුපියල් මිලියන 650ක් විය.එබැවින් මූල්‍ය ප්‍රතිඵලයේ රුපියල් මිලියන 143ක වර්ධනයක් නිරීක්ෂණය විය. මේ සඳහා ප්‍රධාන වශයෙන් මූල්‍ය ආදායම සියයට 182.5කින් වර්ධනය වීම හේතු විය. සමාලෝචිත වර්ෂය තුළ ආදායම සියයට 5.7 කින් ඉහළ ගොස් තිබූ අතර, මෙහෙයුම් වියදම් මෙහෙයුම් ආදායම වැඩිවීමට සාපේක්ෂව වඩා වැඩි වටිනාකමකින් එනම් සියයට 19.5 කින් වර්ධනය විය. එහෙත් මූල්‍ය ආදායම ඉහළ ප්‍රතිශතයකින් වර්ධනය වීම හේතුවෙන් බලපෑම උදාසීන විය.

2.2 ප්‍රධාන ආදායම් හා වියදම් අයිතමයන්ගේ ප්‍රවනතා විශ්ලේෂණය

පෙර වර්ෂයට සාපේක්ෂව සමාලෝචනයට භාජනය වූ වර්ෂයේ ප්‍රධාන ආදායම් හා වියදම් අයිතම විශ්ලේෂණය වැඩි වීමේ හෝ අඩුවීමේ ප්‍රතිශතය සමඟ පහත දැක්වේ.

විස්තරය	විචල්‍ය අගය වැඩි වීම/ (අඩු වීම((රු.)	විචලනය%	විචලනයට හේතුව
			-
ආදායම	52,412,823	5.7	2022 ජූලි 01 දින සිට බලපැවැත්වෙන පරිදි ලංකා බැංකු මූලස්ථාන ගොඩනැඟිල්ල සඳහා කුලී ගාස්තුව වර්ග අඩියකට රුපියල් 124 සිට 132 දක්වා වැඩි කිරීම හේතුවෙන් ආදායම සියයට 5.7කින් ඉහළ ගොස් ඇත.
වෙනත් මෙහෙයුම් ආදායම්	(28,155,742)	(74)	ප්‍රාග්ධන වියදම් සඳහා ප්‍රතිපූරණය ලෙස 2021 දී ලංකා බැංකුවෙන් ලද රුපියල් 27,777,778 ඇතුළු විවිධ ආදායම් ප්‍රධාන වශයෙන් අඩුවීම හේතුවෙන් අනෙකුත් මෙහෙයුම් ආදායම පෙර වසරට සාපේක්ෂව සියයට 74 කින් අඩුවී ඇත.

සෘජු වියදම්	36,759,896	25.1	2022 වසර තුළ නඩත්තු වියදම් සියයට 47.1 කින් වර්ධනය වීම හේතුවෙන් සෘජු වියදම් සියයට 25.1කින් ඉහළ ගොස් ඇත.
සේවක ප්‍රතිලාභ වියදම්	33,839,348	22.1	වැටුප් හා වේතන සියයට 19.6කින් වර්ධනය වීම හේතුවෙන් සේවක ප්‍රතිලාභ වියදම් ඉහළ ගොස් ඇත.
මූල්‍ය ආදායම	371,794,939	182.5	2022 වර්ෂයේදී ස්ථාවර තැන්පතු සඳහා වන පොලිය රුපියල් 306,800,308කින් වර්ධනය වීම හේතුවෙන් මූල්‍ය ආදායම සියයට 182.5 කින් ඉහළ ගොස් ඇත.
ආදායම් බදු වියදම්	173,591,780	126.1	බදු අනුපාතය සියයට 24 සිට සියයට 30 දක්වා ඉහළ දැමීමේ ප්‍රතිඵලයක් ලෙස දැනට පවතින බදු වියදම ප්‍රධාන වශයෙන් සියයට 54.8 කින් වර්ධනය වීම හේතුවෙන් ආදායම් බදු වියදම් සියයට 126.1 කින් ඉහළ ගොස් ඇත.

2.3 අනුපාත විශ්ලේෂණය

ලබා දී ඇති තොරතුරුවලට අනුව, පෙර වර්ෂයට සාපේක්ෂව සමාලෝචිත වර්ෂය සඳහා සමාගමේ ඇතැම් වැදගත් අනුපාත පහත දැක්වේ.

අනුපාතය	2022	2021
ශුද්ධ ලාභ අනුපාතය (ප්‍රතිශත)	51.7	58
මුළු වත්කම් මත ප්‍රතිලාභ අනුපාතය (ප්‍රතිශත)	16.6	14.7
ප්‍රාග්ධනය මත ප්‍රතිලාභ අනුපාතය (ප්‍රතිශත)	13.8	14.1
ජංගම අනුපාතය (වාර ගණන)	14.5:1	20.7:1

පෙර වසර හා සසඳන විට සමාලෝචිත වර්ෂය තුළ මුළු වත්කම් මත ප්‍රතිලාභ අනුපාතය හැර අනෙකුත් සියලුම අනුපාත අඩු වී ඇති බව නිරීක්ෂණය විය.

3. මෙහෙයුම් සමාලෝචනය

3.1 ව්‍යාපෘති හෝ ප්‍රාග්ධන කටයුතුවල ප්‍රමාදයන්

2022 වර්ෂයේ අයවැයෙන් පහත සඳහන් ප්‍රාග්ධන ප්‍රතිපාදනයන් සලසා තිබුණද, 2022 වර්ෂය තුළදී වැඩ සිදුකර නොමැත**.**

	විස්තරය	අයවැයගත ප්‍රතිපාදනය (රු.000)	අදහස්	කළමනාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම	නිර්දේශය
(i)	Chiller Management System වැඩිදියුණු කිරීම	4,000	Chiller Management System වැඩිදියුණු කිරීම සඳහා වූ මුළු අයවැයගත ප්‍රතිපාදනය 2022 වසර තුළදී භාවිතා කර නොමැත.	පවත්නා පද්ධතිය තවත් මාස 12 සිට 18 දක්වා කාලයක් භාවිත කළ හැකි බැවින් ව්‍යාපෘතිය 2023 දක්වා කල් දැමීමට කළමනාකාරිත්වය විසින් තීරණය කරන ලදි.	ප්‍රමාදයකින් තොරව හෝ ඉක්මන්වීමකින් තොරව නියමිත වේලාවට අයවැය සකස් කිරීම අවශ්‍ය වේ.

(ii)	2වන බිම් මහලේ සිට 17වන මහල දක්වා 11KV Power Cables ප්‍රතිස්ථාපනය කිරීම සහ 17වන මහලේ 11KV Isolator පැනලය ප්‍රතිස්ථාපනය කිරීම	30,000	2වන බිම් මහල සිට 17 වන මහල දක්වා 11KV Power Cables ප්‍රතිස්ථාපනය කිරීම සහ 17 වන මහලේ 11KV Isolator පැනලය ප්‍රතිස්ථාපනය කිරීම සඳහා සම්පූර්ණ අයවැය ප්‍රතිපාදන 2022 වර්ෂය තුළදී භාවිතා කර නොමැත.	මෙම කොන්ත්‍රාත්තුව 2022 අප්‍රේල් 01 වන දින සීමා සහිත මිනෙල් ලංකා (පුද්ගලික) සමාගම වෙත ප්‍රදානය කරන ලදී. රට තුළ විදේශ මුදල් හිඟය හේතුවෙන් අවශ්‍ය 11 kV Power Cables සහ Ring Main Unit ආනයනය කිරීම සඳහා ණයවර ලිපි විවෘත කිරීම ප්‍රමාද විය.	කොන්ත්‍රාත්තුව මේවන විටත් ප්‍රදානය කර ඇති බැවින්, ප්‍රමාදය නිසා සිදුවිය හැකි පාඩු අවම කර ගැනීම සඳහා අවශ්‍ය පියවර ගත යුතුය.

3.2 මානව සම්පත් කළමනාකරණය

2022 දෙසැම්බර් 31 දින වන විට සමාගමේ අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය විසින් අනුමත කාර්ය මණ්ඩලය සහ සත්‍ය කාර්ය මණ්ඩලය අතර පහත සඳහන් වෙනස්කම් නිරීක්ෂණය කරන ලදී. අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය විසින් අනුමත කාර්ය මණ්ඩලය 2018 අප්‍රේල් 04 වන දින සමාගම සීමා සහිත පොදු සමාගමක් ලෙස ලියාපදිංචි කර තිබියදී අනුමත කරන ලදී. කෙසේ වුවත් 2022 ඔක්තෝබර් 27 දින සිදු වූ සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීම හේතුවෙන් සමාගමේ තත්ත්වය සීමාසහිත පුද්ගලික සමාගමක් ලෙස වෙනස් වී ඇත. සමාගමේ පවතින ක්‍රියාකාරකම් හා මෙහෙයුම් වලට සාපේක්ෂව මේ වන විට සමාගමේ අතිරික්ත කාර්ය මණ්ඩලයක් සිටින බව නිරීක්ෂණය විය. සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමෙන් පසු සමාගමේ වත්මන් ක්‍රියාකාරකම් සහ මෙහෙයුම් සලකා බලා දැනට පවතින අනුමත සේවක සංඛ්‍යාවට අවශ්‍ය වෙනස්කම් සිදු කිරීමට අධ්‍යක්ෂක මණ්ඩලය කටයුතු කර නොතිබුණි.

දෙපාර්තමේන්තුව	අනුමත සේවක සංඛ්‍යාව	2022.12.31 දිනට සත්‍ය කාර්ය මණ්ඩලය	වෙනස	කළමනාකාරිත්වයේ අදහස් දැක්වීම	නිර්දේශය
විධායක කාර්ය මණ්ඩලය				2022 ඔක්තෝබර් 27 දින සිට ක්‍රියාත්මක වන පරිදි සමාගම සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමෙන් පසු නව ලියාපදිංචි අංක පීබී 00267734 [පෙර පීක්‍යු 106] සමඟ සීමා සහිත ලයිස්තුගත පොදු සමාගමක සිට සීමා සහිත පොදු සමාගමක් ලෙස වෙනස් කර ඇත. *(තත්ත්වය සීමා සහිත පුද්ගලික සමාගමක් ලෙස වෙනස් කර නොමැත).* සමාගම සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත්කිරීම සම්බන්ධයෙන් පහත විස්තර සපයනු ලැබේ.	සේවක සංඛ්‍යාව අනුමත කර කාලයක් ගත වී ඇති බැවින් සමාගමේ සේවක සංඛ්‍යාව සමාලෝචනය කිරීම අවශ්‍ය වේ.
ප්‍රධාන විධායක නිලධාරි	1	1	-		
නියෝජ්‍ය ප්‍රධාන විධායක නිලධාරි	1	1	-		
නියෝජ්‍ය නඩත්තු කළමනාකරු	1	1	-		
ඉංජිනේරු	4	3	1		
කළමනාකරු මූල්‍ය/ගණකාධිකාරි	2	1	1		
සහකාර ගණකාධිකාරි	2	1	1		
කළමනාකරු (මානව සම්පත් හා පරිපාලන)	1	1	-		
ජ්‍යෙෂ්ඨ විධායක (මානව සම්පත් හා පරිපාලන)	1	1	-		
පුද්ගලික ලේකම්	1	1	-		
ඉංජිනේරු සහකාර	1	1	-		

මුළු විධායකයන්	**15**	**12**	**3**	සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමට පෙර සිටි කොටස් හිමියන් සංඛ්‍යාව - 3415
නඩත්තු කාර්ය මණ්ඩලය				
කනිෂ්ඨ තාක්ෂණ ශිල්පීන් - ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I සහ අභ්‍යාසලාභී	13	9	3	සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමේ දීමනාව පිළිගත් කොටස් හිමියන් සංඛ්‍යාව - 525
ජ්‍යෙෂ්ඨ තාක්ෂණ ශිල්පීන් - ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි II, විශේෂ ශ්‍රේණි I	40	33	7	සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමෙන් පසු කොටස් හිමියන් සංඛ්‍යාව- 2890
භාරකරු	4	4	-	
ෆෝමන්	2	2	-	
ජ්‍යෙෂ්ඨ ලේකම් - විශේෂ ශ්‍රේණි, අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි, නිලධාරි ශ්‍රේණි II,ශ්‍රේණි I	1	1	-	සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමෙන් පසු ඉතිරි සියලුම කොටස් හිමියන් ලෙජර් කොටස් හිමියන් (සීඩීඑස් ගිණුම් හිමියන් නොවේ.) වන අතර ඔවුන්ගේ සියලුම කොටස් සම්බන්ධ වැඩ සහ ඔවුන්ගේ පරිපාලන කටයුතු වර්තමානයේ කොටස් තැරැව්කරුවන් වෙනුවට සමාගම හරහා සිදු කෙරේ. එබැවින්, සංස්ථාපිත තත්ත්වයෙන් ඉවත් කිරීමෙන් පසු කොටස් හිමියන්ට අදාළ වැඩ අඩු වීමක් සිදු වී නොමැති අතර, ඒ වෙනුවට එය වර්තමානයේ වඩාත් සංකීර්ණ සහ ඉහළ පරිමාවකින් ක්‍රියාත්මක වේ.
කනිෂ්ඨ ලේකම් - අභ්‍යාසලාභී, ලිපිකරු ශ්‍රේණි II සහ ශ්‍රේණි I	1	1	-	
මුළු නඩත්තු කාර්ය මණ්ඩලය	**61**	**50**	**11**	
මූල්‍ය දෙපාර්තමේන්තුව				
ගිණුම් අංශය				
ලිපිකරු ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි සහ අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි	5	3	2	
ලේකම් - අභ්‍යාසලාභී, ලිපිකරු ශ්‍රේණි ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි සහ අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි	1	0	1	
නිලධාරි ශ්‍රේණි II,ශ්‍රේණි I	3	3	-	
මිලදී ගැනීම් අංශය				
ලිපිකරු ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි සහ අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි සහ නිලධාරි ශ්‍රේණි II,ශ්‍රේණි I	2	2	-	තවද, සමාගමේ තත්ත්වයේ වෙනසක් හේතුවෙන් සමාගමේ කාර්යයන්ගේ විෂයපථය සහ මූලික මෙහෙයුම් ක්‍රියාකාරකම් සීමා කර හෝ වෙනස් කර නොමැති අතර එය පූර්ණ ධාරිතාවයෙන් අඛණ්ඩව පවතී. එබැවින්, තත්ත්වය වෙනස්වීම සමාගමේ වැඩ
තොරතුරු තාක්ෂණ අංශය				
ලිපිකරු ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි සහ අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි සහ නිලධාරි ශ්‍රේණි II,ශ්‍රේණි I	2	2	-	

ගබඩාව				පරිමාව සහ මෙහෙයුම් ක්‍රියාකාරකම් කෙරෙහි බලපා නොමැත. සිදු වූ එකම වෙනස වූයේ සමාගම කොළඹ කොටස් හුවමාරුවෙහි නිල ලයිස්තුවෙන් ඉවත් කර ඇති බැවින් සමාගම වෙත කොළඹ කොටස් හුවමාරුවේ ලයිස්තුගත කිරීමේ රීති අදාළ නොවීමය. සමාගමේ මෙහෙයුම් ක්‍රියාකාරකම් හා සසඳනවිට කොළඹ කොටස් හුවමාරුවෙහි නීතිරීතිවලට අනුකූලවීම සම්බන්ධ වූ පරිපාලන කටයුතු සැලකිය යුතු පරිමාවක් නොවීය.
උපකාරක කාර්ය මණ්ඩලය - ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි	2	2	-	
ලිපිකරු ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි සහ අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි	2	2	-	
නිලධාරි ශ්‍රේණි II,ශ්‍රේණි I	1	1	-	
ප්‍රසම්පාදන දෙපාර්තමේන්තුව				
ප්‍රසම්පාදන නිලධාරි / විධායක	1	0	1	
ලිපිකරු කාර්ය මණ්ඩලය	1	0	1	
ප්‍රසම්පාදන අංශයේ ලේකම්	1	0	1	
සම්පූර්ණ මූල්‍ය දෙපාර්තමේන්තුව	**21**	**15**	**6**	
මානව සම්පත් හා පරිපාලන දෙපාර්තමේන්තුව				රට තුළ පවත්නා අර්බුදකාරී තත්ත්වයත් සමහ සමාගම පවත්වාගෙන යනු ලබන්නේ ව්‍යාපාර අඛණ්ඩ පැවැත්ම සඳහා අත්‍යවශ්‍ය සේවකයන්ගේ අවම අවශ්‍යතාවය පමණි. අනුමත සේවක සංඛ්‍යාව ව්‍යාපාර අඛණ්ඩ පැවැත්ම සඳහා ප්‍රශස්ත මට්ටමේ සේවක අවශ්‍යතාවයක් නියෝජනය කරයි. එක් එක් දෙපාර්තමේන්තුවේ වැඩ කාර්යයන් සහ වගකීම් ඇතුළත් සවිස්තරාත්මක වැඩ අධ්‍යයනයක් සිදු කර, එක් එක් දෙපාර්තමේන්තුවේ මෙහෙයුම් ක්‍රියාකාරකමවල වැඩ විෂයපථය විශ්ලේෂණය කිරීමෙන්, එක් එක් ප්‍රධාන ක්‍රියාකාරකම් සිදු කිරීමට අවශ්‍ය නිපුණතා මට්ටම යනාදිය පරික්ෂාවෙන් අනතුරුව අනුමත සේවක සංඛ්‍යාව තීරණය කර ඇත.
උපකාරක කාර්ය මණ්ඩලය - ශ්‍රේණි I, අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි	5	5	-	
උපකාරක කාර්ය මණ්ඩලය - ශ්‍රේණි II, විශේෂ ශ්‍රේණි	4	4	-	
ලිපිකරු ශ්‍රේණි II, ශ්‍රේණි I, විශේෂ ශ්‍රේණි සහ අධීක්ෂණ ශ්‍රේණි	5	3	2	
නිලධාරි ශ්‍රේණි II,ශ්‍රේණි I	2	2	-	
එකතුව - මානව සම්පත් හා පරිපාලන දෙපාර්තමේන්තුව	**16**	**14**	**2**	
මුළු සේවකයින්	**113**	**91**	**22**	

4. වගවීම සහ යහපාලනය

4.1 අයවැය පාලනය

4.1.1 2022 වර්ෂය තුළ සමාගමේ අයවැයගත නඩත්තු වියදම් සහ සත්‍ය නඩත්තු වියදම් අතර පහත විචලනයන් හඳුනා ගන්නා ලදි.

	විස්තරය	අයවැයගත ප්‍රතිපාදනය (රු.)	සත්‍ය වියදම් (රු.)	අයවැයට විචලනය (රු.)	කළමනාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම	නිර්දේශය
(i)	වායු සමීකරණ සහ යාන්ත්‍රික වාතාශ්‍ර පද්ධතිය නඩත්තුව	17,300,000	6,590,973	(10,709,027)	ප්‍රාග්ධන සහ ප්‍රාග්ධන නොවන වියදම් අතර පැහැදිලි වෙනසක් ඇතිවන තෙක් වායු හැසිරවීමේ ඒකක (Air Handling Units) සඳහා මෝටර් වැල් (motorized valves) සැපයීම සහ සවිකිරීම සම්බන්ධයෙන් දරන ලද වියදම් නොනිමි වැඩ (WIP) යටතේ රැස් කරන ලදි. ආදායම් ප්‍රකාශනයේ වියදම් අයිතමයක් ලෙස ඇතුළත් කිරීම 2023 වර්ෂය තුළ සිදු කෙරේ.	අයවැයගත සහ සත්‍ය වියදම් අතර පරතරය අවම කිරීමට උත්සාහ කරන්න.
(ii)	විදුලි නඩත්තු වියදම්	2,350,000	4,640,479	2,290,479	ප්‍රධාන අඩු වෝල්ටීයතා ස්විච ගියර් පැනලයේ පැරණි අච්චු සහිත කේස් පරිපථ කඩන යන්ත්‍ර (Old Molded circuit Breakers) 02ක් ප්‍රතිස්ථාපනය කරන ලදි. නඩත්තු අයවැයෙන් මෙම අයිතමයන් ප්‍රතිසම්පාදනය සඳහා ප්‍රතිපාදනය කර නොතිබුණි.	
(iii)	ගිනි අනාවරණ හා ආරක්ෂණ පද්ධතිය	1,200,000	2,156,847	956,847	ගිනි සේවා දෙපාර්තමේන්තුව විසින් 2022 වර්ෂයේ ගොඩනැගිල්ලේ වාර්ෂික ගිනි පරික්ෂාවෙන් අනතුරුව නිර්දේශ කළ පරිදි හෝස් රීල් පද්ධතියේ හානි වූ හෝස්, ඩ්‍රම්, නොසල ආදිය ප්‍රතිස්ථාපනය කරන ලදි. නඩත්තු අයවැයෙන් මෙම අයිතමයන් ප්‍රතිසම්පාදනය සඳහා ප්‍රතිපාදනය කර නොතිබුණි.	

(iv)	අනෙකුත් සංවිධාන සහ විවිධ සේවාවන් සඳහා නඩත්තු වියදම්	558,000	846,865	288,855	අයවැය සකසන අවස්ථාවේදී අපේක්ෂා කළ ප්‍රමාණයට වඩා ඉහළ සංකීර්ණ නඩත්තු කටයුතු හේතුවෙනි.
(v)	PABX සහ දුරකථන පද්ධතිය සහ Voice Logger පද්ධතිය සඳහා වියදම්	100,000	538,386	438,386	සමාගම සඳහා මිලදී ගන්නා ලද නව පීඒබීඑක්ස් පද්ධතිය සඳහා නව දුරකථන උපාංග මිලදී ගැනීමට සිදු විය. කෙසේ වුවද මෙම අයිතමයන් මිලදී ගැනීම සඳහා නඩත්තු අයවැයෙන් ප්‍රතිපාදන සම්පාදනය කර නොතිබුණි.
(vi)	ලංකා බැංකුවේ නඩත්තු කටයුතු සඳහා අමුද්‍රව්‍ය වියදම්	6,096,000	9,281,480	3,185,480	අයවැය සකසන අවස්ථාවේදී අපේක්ෂා කළ ප්‍රමාණයට වඩා අමුද්‍රව්‍ය මිල ගණන් සැලකිය යුතු ලෙස ඉහළ යාම හේතුවෙනි.
(vii)	Façade Lift සඳහා වියදම්	200,000	354,511	154,511	අයවැය සකසන අවස්ථාවේදී අපේක්ෂා කළ ප්‍රමාණයට වඩා වැඩි නඩත්තු කටයුතු හේතුවෙනි.
	එකතුව	**27,804,000**	**24,409,541**	**(3,394,469)**	

4.1.2 අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය විසින් අනුමත කරන ලද ප්‍රධාන වැඩ සැලසුම්, ඉලක්ක සහ 2022 වර්ෂය සඳහා සමාගම විසින් සිදු කරන ලද සත්‍ය වැඩ අතර සැලකිය යුතු අපගමනයන් නිරීක්ෂණය විය. විස්තර පහත පරිදි වේ.

	විස්තරය	**අයවැයගත ප්‍රතිපාදනය (රු.000)**	**සත්‍ය වියදම් (රු.000)**	**අපගමනය (රු.000)**	**අදහස්**	**කළමනාකාරීත්වයේ අදහස් දැක්වීම**	**නිර්දේශය**
(i)	AHUs සහ මධ්‍යම පාලන පද්ධතිය සහ අධීක්ෂණ පද්ධතියේ Motorized Valves සැපයීම සහ ස්ථාපනය කිරීම (2021 සිට අඛණ්ඩව)	15,000	15,485	(485)	ජනවාරි සිට මාර්තු දක්වා කාලය තුළ ප්‍රාග්ධන වියදම් ලෙස රු. 15,000,000ක මුදලක් දැරීමට සැලසුම් කර තිබුණි. කෙසේ වෙතත්, සත්‍ය කාර්යයන් සිදුකර ඇත්තේ සැප්තැම්බර් සිට දෙසැම්බර් දක්වා කාලය තුළය. එබැවින් මාස 06ක ප්‍රමාදයක් සහිතව රු.485,000ක වැඩිපුර වියදමක් දරා ඇති බව නිරීක්ෂණය විය.	කෝවිඩ්-19 වසංගතයේ තෙවන රැල්ලෙන් අනතුරුව, කොන්ත්‍රාත්කාර සීමා සහිත නොස්ටර්ස් (පුද්ගලික) සමාගම විසින් 2021 නොවැම්බර් මස දී කොන්ත්‍රාත්තුවේ වැඩ නැවත ආරම්භ කළ අතර 2022 ජනවාරි සිට ජුනි දක්වා අතර කාලය තුළදී රට තුළ පැවති තත්ත්වය හේතුවෙන් කොන්ත්රාත්තුවේ වැඩ නිම කිරීම ප්‍රමාද විය.	වඩාත් ආර්ථික, කාර්යක්ෂම සහ ඵලදායී වීමට නම් අන්තර්කාලීන අදියරේ වැඩ නිම කිරීම කඩිනම් කිරීම අවශ්‍ය වේ.
(ii)	පළමු මහලේ සහ දෙවන මහලේ Lift Lobbies නවීකරණය කිරීම (2021 සිට අඛණ්ඩව)	5,500	787	4,713	රු.5,500,000ක මුදලක ප්‍රාග්ධන වැඩ ජනවාරි සිට ජුනි දක්වා කාලය තුළ සිදු කිරීමට සැලසුම් කර තිබුණි. එසේ වුවද සත්‍ය වැඩ ආරම්භ වූයේ අගෝස්තු, සැප්තැම්බර්, නොවැම්බර් සහ දෙසැම්බර් වලදී මාස 07ක ප්‍රමාදයකිනි. වැඩ ආරම්භ කිරීම ප්‍රමාද වීම හේතුවෙන් ප්‍රතිපාදනයෙන් උපයෝජනය කර තිබුණේ රු.787,000ක් පමණි.	බිත්ති ටයිල්, සිවිලිම් ද්‍රව්‍ය වැනි ඉදිකිරීම් ද්‍රව්‍ය වෙළඳපොළේ හිඟවීම හේතුවෙන් කොන්ත්‍රාත්තුව නිම කිරීම ප්‍රමාද විය.	

(iii)	2වන බිම් මහල සහ 3වන මහලෙහි මධ්‍යම ප්‍රධාන වැසිකිළි සහ 30වන මහලේ පිටත ප්‍රධාන වැසිකිළි වැඩිදියුණු කිරීම/නවීකරණය කිරීම (2021 සිට අඛණ්ඩව)	3,500	1,245	2,255	රු.3,500,000ක මුදලක ප්‍රාග්ධන වැඩ ජනවාරි සිට අප්‍රේල් දක්වා කාලය තුළ සිදු කිරීමට සැලසුම් කර තිබුණි. එසේ වුවද සත්‍ය වැඩ ආරම්භ වී තිබුණේ මාස 07ක ප්‍රමාදයකින් යුතුව නොවැම්බර් මසදීය. එම ප්‍රමාද වීම හේතුවෙන් ප්‍රතිපාදනයෙන් උපයෝජනය කර තිබුණේ රු.1,245,000ක් පමණි.	බිම් ටයිල්, බිත්ති ටයිල්, සනීපාරක්ෂක උපාංග වැනි ඉදිකිරීම ද්‍රව්‍ය වෙළඳපොලේ හිඟවීම හේතුවෙන් කොන්ත්‍රාත්තුව නිම කිරීම ප්‍රමාද විය.
(iv)	ප්‍රතිචාර දැක්විය හැකි ගිනි අනාවරණ සහ අනතුරු ඇඟවීමේ පද්ධතිය සැපයීම සහ ස්ථාපිත කිරීම. (2021 සිට අඛණ්ඩව)	35,000	41,946	(8,557)	රු.35,000,000ක මුදලක ප්‍රාග්ධන වැඩ ජනවාරි සිට මැයි දක්වා කාලය තුළ සිදු කිරීමට සැලසුම් කර තිබුණි. එසේ වුවද වර්ෂය තුළ ගෙවූ සහ උපචිත වූ සත්‍ය වියදම රු.8,557කින් වර්ධනය වී තිබුණි.	සත්‍ය වියදම රු.41,946,000.00ක් ලෙස නිවැරදි විය යුතුයි. 2022 ජනවාරි සිට ජුනි දක්වා කාලය තුළ රට තුළ පැවති තත්ත්වය හේතුවෙන් කොන්ත්‍රාත්තුව අවසන් කිරීම ප්‍රමාද විය. ආදාළ කාලසීමාව සඳහා අයවැයගත ප්‍රතිපාදනයට වඩා සත්‍ය වියදම් ඉක්මවා ගියද, අධ්‍යක්ෂ මණ්ඩලය විසින් අනුමත කරන ලද මූලික කොන්ත්‍රාත් මිල ඉක්මවා ගොස් නොමැත.
	එකතුව	**59,000**	**59,463**			