



Ди Би Эм

Ассет Менежмент ҮЦК ХХК

КОМПАНИЙН 2022 ОНЫ  
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТАЙЛАН

УЛААНБААТАР ХОТ

**АГУУЛГА**

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛАЛ .....	5
ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ .....	6
I. ҮНДСЭН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА.....	7
1.1. Хөрөнгө оруулалтын сангууд үүсгэн байгуулах чиглэлээр .....	7
1.1.1. Үндэсний стратегийн хөрөнгө оруулалтын сан хувийн ХОС .....	7
1.1.2. Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан хувийн ХОС .....	8
1.1.3. Монголын Ногоон хөгжлийн сан Хувийн ХОС .....	14
1.2. Хөрөнгө оруулах төслийн багц бүрдүүлэх ба Төсөл хөгжүүлэх сан .....	15
1.3. Хөрөнгө оруулагч, хөгжлийн санхүүгийн байгууллагуудтай хамтран ажиллах .....	16
II. ХҮНИЙ НӨӨЦ, ДОТООД ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА .....	18
2.1. Компанийн үйл ажиллагаатай холбоотой бодлого, журамд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, шинэчлэн боловсруулах хүрээнд.....	18
2.2. Компанийн хүний нөөцийг бүрдүүлэх, бэхжүүлэх .....	20
2.3. Аудитын байгууллагын шаардлагыг биелүүлэх хүрээнд.....	21
2.4. Чингис Хаан банктай холбогдох шүүхийн шийдвэртэй холбоотой асуудал .....	23
2.5. “Ти Би Групп” ХХК -д хамаарах барьцаа төлбөрийн нэхэмжлэх ажиллагааны тухай.....	25
III. САНХҮҮГИЙН БАЙДАЛ.....	27
3.1. 2022 оны компанийн санхүүгийн байдал .....	27
3.2. Компанийн 2022 оны үйл ажиллагааны зардлын төсвийн гүйцэтгэл .....	29
3.3. Санхүүгийн аудитын талаар.....	31
3.4. Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн санхүүгийн гүйцэтгэл.....	32
3.5. Бусад.....	32

## ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛАЛ

АХБ	Азийн хөгжлийн банк
БАБНХС	Бүсийн агро-бизнесийн ногоон хүртээмжтэй сан
МИК	Монголын Ипотекийн Корпораци
МИАТ	Монголын Иргэний Агаарын Тээвэр
МНСК	Монголын Ногоон Санхүүгийн Корпораци
МУЗГ	Монгол Улсын Засгийн газар
МУХБ	Монгол Улсын Хөгжлийн банк
НЗДТГ	Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар
НОСБГ	Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар
НОСК	Нийслэлийн Орон сууцны корпораци ХК
НУБ	Нэгдсэн Үндэстний байгууллага
ОНОСХШТ	Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл төсөл
ОУСК	Олон улсын санхүүгийн корпораци
СЗХ	Санхүүгийн зохицуулах хороо
СЯ	Монгол Улсын Сангийн яам
ТОС Холбоо	Тогтвортой санхүүгийн холбоо
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
ТХН	Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж
ТХС	Төсөл хөгжүүлэх сан
ТХХТ	Төр, хувийн хэвшлийн түншлэл
ТЭЗҮ	Техник эдийн засгийн үндэслэл
УАНС	Уур амьсгалын ногоон сан
ҮСХОС	Үндэсний стратегийн хөрөнгө оруулалтын сан
ХОС	Хөрөнгө оруулалтын сан
ХЭХ	Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал
ШСБ	Шинэ сэргэлтийн бодлого
ЭХОНОСС	Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан

## **ХҮСНЭГТИЙН ЖАГСААЛТ**

ХҮСНЭГТ 1: ҮСХОС-ийн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан журмууд.....	8
ХҮСНЭГТ 2: АХБ-нд хүргүүлсэн багц баримт бичгийн жагсаалт .....	9
ХҮСНЭГТ 3: Зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд уулзалт хийсэн байгууллагуудын жагсаалт... 10	
ХҮСНЭГТ 4: Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж буюу “Ди Би Эм Ассет Менежмент ҮЦК” ХХК-иас уулзалт хийсэн байгууллагуудын жагсаалт.....	11
ХҮСНЭГТ 5: Нэхэмжлэлийн задаргаа .....	24
ХҮСНЭГТ 6: Шүүхийн шийдвэрт хамаарах дүнгийн задаргаа.....	24
ХҮСНЭГТ 7: Барьцаа төлбөрт хамаарах дүнгийн задаргаа .....	25
ХҮСНЭГТ 8: Хүлээгдэж буй санхүү байдлын тайлан (2022.12.31-ний өдрөөр).....	27
ХҮСНЭГТ 9: Мөнгөн хөрөнгө .....	27
ХҮСНЭГТ 10: Авлага .....	28
ХҮСНЭГТ 11: Өр төлбөр .....	28
ХҮСНЭГТ 12: Хүлээгдэж буй орлого, үр дүнгийн тайлан (2022.12.31-ний өдрөөр).....	29
ХҮСНЭГТ 13: 2022 оны IV улирлын ТХН-ийн зөвлөхүүдийн цалингийн төсвийн гүйцэтгэл	32

## **ЗУРГИЙН ЖАГСААЛТ**

ЗУРАГ 1: Төслийн удирдах хорооны хурлаар батлагдсан 2022 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө.....	8
ЗУРАГ 2: Баянхошуу дэд товд баригдах эко хорооллын эхний үе шатанд баригдах барилгын төлөвлөлт .....	9
ЗУРАГ 3: ЭХОНОСС-ийн санхүүжилтийн схем.....	9
ЗУРАГ 4: Уур амьсгалын өөрчлөлт ба ХОТ форум.....	14
ЗУРАГ 5: Компанийн 2022 оны үйл ажиллагааны зардлын хүлээгдэж буй төсвийн гүйцэтгэл (2022.12.31-ний байдлаар) .....	30
ЗУРАГ 6: ТХН-ийн санхүүгийн гүйцэтгэл.....	32

## I. ҮНДСЭН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

### 1.1. Хөрөнгө оруулалтын сангууд үүсгэн байгуулах чиглэлээр

Компани нь нийгэм, эдийн засгийн өсөлтийг дэмжих төслүүдийг санхүүжүүлэх үндсэн зорилгын хүрээнд дараах 3 үндсэн чиглэлийн хөрөнгө оруулалтын санг үүсгэн байгуулж, удирдахаар компанийн 2022 оны бизнес төлөвлөгөөг боловсруулсан. Төлөөлөн удирдах зөвлөл (ТУЗ)-ийн 2022 оны 08 дугаар сарын 16-ны өдрийн 03/22 дугаар тогтоолын 1-р хавсралтаар “Компанийн 2022 оны бизнес төлөвлөгөө”, 2-р хавсралтаар “Компанийн 2022 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө”-г баталж тогтоолын хэрэгжилтийг ханган ажиллаж байна. Үүнд:

#### 1. Хөрөнгө оруулалтын гүүр болох чиглэлд;

- Шинэ сэргэлтийн бодлогод туссан стратегийн ач холбогдолтой, нийгэм эдийн засгийн үр ашиг бүхий урт хугацааны төслүүдэд хөрөнгө оруулах, гадны хөрөнгө оруулалт, санхүүжилтийг татах зэргээр стратегийн дэмжлэг үзүүлнэ. Энэ хүрээнд “Үндэсний стратегийн хөрөнгө оруулалтын сан” Хувийн ХОС ТЗК (ҮСХОС)-г үүсгэн байгуулж эхний жилдээ 50\*0 тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалтыг татан төвлөрүүлэхээр төлөвлөсөн.

#### 2. Монгол улсын ногоон хөгжлийг дэмжих чиглэлд;

Монгол улсын тогтвортой, ногоон хөгжлийг дэмжих, уур амьсгалын өөрчлөлтөд дасан зохицох, даван туулахад чиглэсэн хөгжлийн төсөл хөтөлбөрүүдийг санхүүжүүлнэ. Энэ хүрээнд:

- Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар (НЗДТГ)-ын хэрэгжүүлж буй ОНОСХШТ-ийн хүрээнд байгуулсан зээлийн гэрээгээр хүлээсэн үүргийн дагуу дундын санхүүжилтийн механизмыг хэрэгжүүлэх 75.7 сая ам.долларын амлалтын дүн бүхий санг итгэмжлэн удирдах гэрээг сангийн хөрөнгө оруулагч Сангийн яамтай байгуулна.

- “Аймаг, сумын төвийн бүсчилсэн, ногоон хөгжлийн хөрөнгө оруулалтын хөтөлбөр”-ийн хүрээнд хөдөө орон нутгийн эдийн засгийн тогтвортой хөгжлийг хангах, жижиг дунд бизнесийн өртгийн сүлжээг бий болгоход чиглэсэн санхүүжилт олгох зорилготой 87.6 сая ам.долларын Уур амьсгалын ногоон сангийн батлагдсан эх үүсвэр бүхий “Бүсийн агро-бизнесийн ногоон хүртээмжтэй сан” (цаашид “БАБНХС” гэх)-г үүсгэн байгуулах төслийн нэгжийг үүсгэн байгуулах ажлыг зохион байгуулна.

- Уур амьсгалын ногоон сангийн хөрөнгө оруулалтаар үүсгэн байгуулагдах Монголын Ногоон Санхүүгийн Корпораци болон “Шинэ сэргэлтийн бодлого”-д тусгагдсан ногоон сэргэлтийн төслүүдэд хөрөнгө оруулалт хийх НХХОС-г үүсгэн байгуулах бэлтгэл ажлыг эхлүүлнэ.

#### 3. Төсөл хөгжүүлэх сан;

- Шинэ сэргэлтийн бодлогод туссан ч Техник, эдийн засгийн үндэслэл (ТЭЗҮ) болон холбогдох судалгааны хувьд бүрэн бус төслүүд, урт хугацаандаа улсын нийгэм, эдийн засагт өндөр өгөөж үзүүлэх гарааны бизнесийг дэмжих хүрээнд Төсөл хөгжүүлэх сан (ТХС)-г үүсгэн байгуулахаар төлөвлөж санхүүжилтийг олон улсын хөгжлийн байгууллагуудтай хамтран шийдвэрлэнэ.

#### 1.1.1. Үндэсний стратегийн хөрөнгө оруулалтын сан хувийн ХОС

ҮСХОС-ийн багц журмуудын төслийг Монгол Улсын Хөгжлийн банк (МУХБ)-нд 2021 оны 01 дүгээр сард хүргүүлсний дагуу 2 дугаар сарын 21-ний байдлаар нэмэлт, өөрчлөлтийн саналууд ирүүлснийг нэгтгэн шинэчилсэн найруулгад тусган орууллаа. Сангийн нийт 14 баримт бичгийн төсөлд Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хууль, Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль, Санхүүгийн Зохицуулах хороо (СЗХ)-ны холбогдох журам болон бусад хууль тогтоомж, МУХБ-

ний холбогдох дүгнэлт, санал зэргийн хүрээнд 79 удаагийн нэмэлт, өөрчлөлтийг оруулан гүйцэтгэлээ.

Хүснэгт 1: ҮСХОС-ийн нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан журмууд

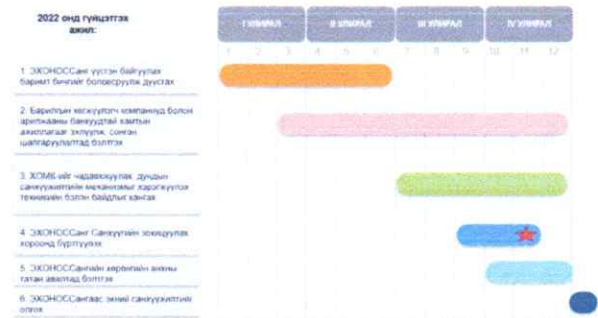
- 1 Сангийн дүрмийн төсөл
- 2 Сангийн хөрөнгө итгэмжлэн удирдах журмын төсөл
- 3 Сангийн хөрөнгө оруулалтын бодлогын баримт бичгийн төсөл
- 4 Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээний төсөл
- 5 Сангийн дотоод хяналтын журмын төсөл
- 6 Сангийн нэгж эрх эзэмшигч сангийн гишүүдийн хурал зарлан хуралдуулах журам
- 7 Сангийн нэгж эрх худалдах, нэгж эрх эзэмшигчдийг бүртгэх журмын төсөл
- 8 Сангийн орлогыг сангийн активт бүртгэх журмын төсөл
- 9 Сангийн орлого хуваарилах журмын төсөл
- 10 Сангийн зардлын зүйл, дээд хэмжээг тогтоох журмын төсөл
- 11 Сангийн хөрөнгөөр барьцаалан зээл авах журмын төсөл
- 12 Сангийн эрсдлийн удирдлагын журмын төсөл
- 13 Санг татан буулгах журмын төсөл
- 14 Хөрөнгө хадгалах гэрээний төсөл

Монгол Улсын Засгийн газраас 2022 оны 05 дугаар сарын 31-ний өдөр “Монгол Улсын Хөгжлийн банкнаас олгосон зээлийн өр төлбөрийг барагдуулах зарим арга хэмжээний тухай” №220 тогтоолыг баталсан бөгөөд тус тогтоолын 1.9 дүгээр заалтад Монголын Иргэний Агаарын Тээвэр Төрийн Өмчит Хувьцаат Компани (МИАТ ТӨХК)-д олгосон зээлийн хуримтлагдсан үлдэгдэл, нэмж олгох санхүүжилтийн дүнгийн хэмжээгээр давуу эрхийн хувьцааны санхүүжилт олгон шийдвэрлэхээр заасан бөгөөд тус тогтоолын хэрэгжилтийг хангуулах талаар талуудтай мэдээлэл солилцож, хувьцаа эзэмшигчдийн шийдвэрийг хүлээж байна.

### 1.1.2. Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан хувийн ХОС

Төслийн Удирдах хороо (ТУХ)-гоор батлагдсан Төслийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөөний дагуу 2022 онд төслийн эхний үе шатыг Баянхошуу болон Шархад дахь дэд төвийн 2 байршилд “Нийслэлийн орон сууцны корпораци” ХК (НОСК)-иас чөлөөлсөн талбарт хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн.

Зураг 1: Төслийн удирдах хорооны хурлаар батлагдсан 2022 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөө



Зураг 2: Баянхошуу дэд төвд баригдах эко хорооллын эхний үе шатанд баригдах барилгын төлөвлөлт



Зураг 3: ЭХОНОСС-ийн санхүүжилтийн схем



Эко хорооллын орлогод нийцсэн болон зах зээлийн үнэлгээтэй орон сууцны дундын санхүүжилтийн механизмыг хэрэгжүүлэх ЭХОНОСС-г төслийн эхний үе шатны хэрэгжилттэй уялдуулан байгуулахаар төлөвлөсний дагуу сангийн хөрөнгө оруулагч Монгол Улсын Сангийн яам (СЯ)-тай ЭХОНОСС-гийн хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээг байгуулах талаар саналыг, гэрээний нөхцөлүүдийн хамт боловсруулж танилцуулсан. Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээг байгуулах ажлыг эрчимжүүлэх

зорилгоор хөрөнгө оруулагчийн зүгээс төсөл хэрэгжүүлэгч талуудын төлөөллийг багтаасан ажлын хэсэг байгуулах саналыг МУХБ-аар дамжуулан 2022 оны 01 дүгээр сарын 13-ний өдөр хүргүүлсэн. СЯ-аас санд хөрөнгө оруулахад шаардлагатай цогц мэдээллийг өгөх зорилгоор хөрөнгө оруулалтын саналыг (Меморандум) МУХБ болон Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар (НЗДТГ)-т танилцуулан боловсруулж СЯ-нд хүргүүлэв.

Хөрөнгө оруулалтын сангийн тухай хууль, СЗХ-ноос батлагдсан “Хувийн хөрөнгө оруулалтын санг үүсгэн байгуулах, үүсгэн байгуулах баримт бичгийг бүртгүүлэх тухай” журмын дагуу сангийн хөрөнгө оруулалт, эрсдэл, үйл ажиллагааны бодлого, журам, Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж (ТХН)-ийн дотоод үйл ажиллагааны баримт бичгүүд болон АХБ-ны хамгааллын бодлогын дагуу Байгаль орчны удирдлагын төлөвлөгөө, Гомдол барагдуулах механизм, Нийгэм жендэрийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө зэрэг багц бичиг баримтыг боловсруулан АХБ-нд 2022 оны 03 дугаар сарын 21-ний өдөр хүргүүлж, баримт бичгийн хэлэлцүүлгийг АХБ, НЗДТГ-ын харьяа төслийн нэгжийн төлөөллийг оролцуулан 05-р сард зохион байгуулсан бөгөөд холбогдох засвар өөрчлөлтийг нэмж оруулах нөхцөлтэйгээр зөвлөх багийн 4-р багц ажлыг Сангийн сайдын 2021 оны №4 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Засгийн газрын гадаад зээлийн хөрөнгийг ашиглах, эдгээр хөрөнгөөр санхүүжих төсөл, арга хэмжээг хэрэгжүүлэх, зохион байгуулах, санхүүжүүлэх, хяналт тавих, үнэлэх журам”-ын дагуу 2022 оны 06 дугаар сарын 20-ны өдөр хүлээн авч, холбогдох төлбөрийн хүсэлтийг бэлтгэн СЯ-нд хүргүүлж, шийдвэрлэв.

Хүснэгт 2: АХБ-нд хүргүүлсэн багц баримт бичгийн жагсаалт

**ХАРГАЛЗАХ ТАЙЛАНГУУД**

D4	ЭХОНОСС-г үүсгэн байгуулах болон дотоод үйл ажиллагааны баримт бичгүүд
4.1	ЭХОНОСС-г үүсгэн байгуулах баримт бичгүүд
4.1.1	Дүрэм

4.1.2	Хөрөнгө оруулалтын бодлогын баримт бичиг
4.1.3	Бизнес төлөвлөгөө
4.1.4	Хөрөнгө болон орлого бүртгэх бодлого, журам
4.1.5	Зардлын бодлого, журам
4.1.6	Ногдол ашгийн бодлого, журам
4.1.7	Эрсдлийн удирдлага
4.1.8	Хөрөнгө барьцаалан зээл олгох бодлого, журам
4.1.9	Дотоод аудитын бодлого, журам
4.1.10	Гишүүдийн хурлын үйл ажиллагааны журам
4.1.11	Татан буулгах журам
4.1.12	Хувьцаа эзэмшигчдийн бүртгэлийн журам
4.1.13	ЭХОНОСС-ийн хөрөнгөөр баталгаажсан зээл авах журам
4.1.14	Ёс зүйн дүрэм
4.1.15	Байгаль орчин, нийгмийн удирдлагын систем
4.1.16	Зээлийн ёс зүйн бодлого
<b>4.2</b>	<b>ЭХОНОСС үйл ажиллагаа дэмжих баримт бичгүүд</b>
4.2.1	Банктай хамтран ажиллах гэрээ
4.2.5	Хөгжүүлэгч сонгох шалгаруулалтын баримт бичиг
<b>D18</b>	<b>ТХН-ийн дотоод бодлогын баримт бичгүүд</b>
18.1	Гэрээний удирдлагын гарын авлага
18.2	Санхүүгийн удирдлагын төлөвлөгөө
18.3	Эрсдэл бууруулах бодлого
18.4	Чанарын баталгаа, хяналтын систем
18.5	Хүний нөөцийн бодлого
18.7	Төслийн маркетинг, харилцааны стратеги
18.8	Хяналт, шинжилгээ, үнэлгээний төлөвлөгөө
<b>D32</b>	<b>Байгаль орчны удирдлагын төлөвлөгөө</b>
<b>D33</b>	<b>Гомдол барагдуулах механизм</b>
<b>D34</b>	<b>Нийгэм, жендерийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө</b>

Түүнчлэн төслийн техник, эдийн засгийн үндэслэл (ТЭЗҮ) боловсруулах үйл явцад төслийг санхүүжүүлэгч бусад талуудын оролцоог хангах зорилгоор “Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг” зөвлөх багийн гүйцэтгэсэн үл хөдлөх хөгжүүлэгч (Хөгжүүлэгч) компаниуд болон арилжааны банкуудтай мэдээлэл солилцох зорилгоор 2022 оны 02 дугаар сарын 10-ны өдөр зохион байгуулсан зөвлөгөөн болон төсөлд оролцох сонирхлын судалгааны дүнд боловсруулсан тайланг 2022 оны 05 дугаар сарын 19-ний өдөр хүлээн авч, тус ажлын гүйцэтгэлийг сайжруулах талаар холбогдох санал зөвлөмжийг хүргүүлж ажиллалаа. Дээрх ажлын гүйцэтгэлийг сайжруулах зорилгоор төслийн нэгжийн зүгээс “Нийслэлийн Орон сууцны бодлогын газар” (НОСБГ)-ын гаргасан жагсаалттай танилцан, Нийслэлийн гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хөтөлбөрийг амжилттай хэрэгжүүлсэн туршлагатай (1) Цагаан хуаран ХХК, (2) Хера пропертис ХХК, (3) Моннис Урбан девелопмент ХХК, (4) Гурван бухат ХХК, (5) Гангар Инвест ХХК, (6) Премиум Инвестмент Групп ХХК зэрэг үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч, барилгын компаниудтай уулзалт зохион байгуулж, төсөлд оролцоход үүсэж болох хүндрэл бэрхшээл, давуу болон сул талуудын талаар хэлэлцэж, төсөлд оролцох сонирхлын судалгаанд хамруулав.

*Хүснэгт 3: Зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд уулзалт хийсэн байгууллагуудын жагсаалт*

№	СУДАЛГААНД ХАМРАГДСАН ҮХХ	ОРОЛЦОХ СОНИРХОЛТОЙ ЭСЭХ
---	------------------------------	--------------------------



**ХӨГЖҮҮЛЭГЧ,  
БАРИЛГЫН  
КОМПАНИУД**

1	Арвин Бэлт ХХК	Тийм
2	Азийн хот ХХК	Хариулаагүй
3	Баганат Өргөө ХХК	Тийм
4	Гранд Август ХХК	Тийм
5	Батхэрэйт ХХК	Тийм
6	Инэл ХХК	Тийм
7	MCS Проперти	Хариулаагүй
8	Проффешионалстрой ХХК	Тийм
9	Ричвел Инженеринг	Тийм
10	Стандарт Холдинг ХХК	Хариулаагүй
11	Тэд Констракшн	Хариулаагүй

**№ УУЛЗАЛТ ХИЙСЭН**
**ОРОЛЦОХ СӨНИРХОЛТОЙ ЭСЭХ**

1	Глобал бридж ХХК
2	Хайбрид хаус ХХК
3	MCS Проперти
4	NCD
5	Проффешионалстрой ХХК
6	Цаст Констракшн ХХК
7	Цамхаг Констракшн ХХК
8	Тесо Констракшн ХХК

Тодорхой хэмжээнд байгаа боловч төслийн нарийн мэдээлэл тодорхой болох үед оролцох эсэхээ шийднэ

**СУДАЛГААНД  
ХАМРАГДСАН  
АРИЛЖААНЫ БАНК,  
САНХҮҮГИЙН  
БАЙГУУЛЛАГУУД**
**ОРОЛЦОХ СӨНИРХОЛТОЙ ЭСЭХ**

1	Төрийн банк	Тийм
2	Худалдаа хөгжлийн банк	Тийм

**№ УУЛЗАЛТ ХИЙСЭН**
**ОРОЛЦОХ СӨНИРХОЛТОЙ ЭСЭХ**

1	Зээлийн батлан даалтын сан
2	Голомт банк
3	Хаан банк
4	Төрийн банк
5	Худалдаа хөгжлийн банк
6	Тээвэр хөгжлийн банк

Голомт банк болон Худалдаа хөгжлийн банктай хамтран ажиллах Харилцан ойлголцлын санамж бичгийг байгуулсан. Төрийн банканд ХОСБ-ийг хүргүүлсэн. Бусад банкуудад мөн хүргүүлэхээр ажиллаж байна.

Хүснэгт 4: Төсөл хэрэгжүүлэх нэгж буюу “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-иас уулзалт хийсэн байгууллагуудын жагсаалт

**№ УУЛЗАЛТ ХИЙСЭН**
**ОРОЛЦОХ СӨНИРХОЛТОЙ ЭСЭХ**

1	Монголын Ипотекийн корпораци	МИК ОССК-тай хоёрдогч зах зээлд ипотекийн багц гаргах талаар ажлын хэсэг байгуулан хамтран ажиллах ХОСБ-ийг 7-р сард байгуулан ажиллаж байна.
2	Цагаан хуаран ХХК	
3	Хера пропертис ХХК	Тийм
4	Моннис Урбан девелопмент ХХК	



5	Гурван бухат ХХК	
6	Гангар Инвест ХХК	
7	Премиум Инвестмент Групп ХХК	
8	NCD /Номин констракшн/	Тодорхойгүй
9	Глобал Бридж ХХК	Тийм
10	Хурд Групп ХХК	Тодорхойгүй
11	Тесо Пропертиз	Тодорхойгүй
12	Монголын банкуудын холбоо	Тийм

Баянхошуу болон Шархад дахь талбаруудад төслийн эхний үе шатыг хэрэгжүүлэх хөгжүүлэгч сонгон шалгаруулах үйл ажиллагааг эрчимжүүлэх зорилгоор өмнөх уулзалтын үеэр төсөлд оролцох сонирхлоо илэрхийлсэн болон ижил төстэй төсөл хэрэгжүүлсэн туршлагатай, санхүүгийн хувьд чадамжтай хөгжүүлэгчидтэй ганцаарчилсан уулзалт хийж, төслийн техникийн дэлгэрэнгүй үзүүлэлт шаардлагуудыг танилцуулж хөгжүүлэгчдийн төсөлд оролцох нөхцөлүүдийг хэлэлцэв.

Хувийн хэвшлийн оролцоо өндөртэй төслийн хувьд хувийн хэвшилтэй байгуулах гэрээний зарчим, эрсдэл хуваах механизмийг оновчтой тодорхойлох, тендер шалгаруулах үйл ажиллагааг амжилттай хэрэгжүүлэх үүднээс олон улсын Төр, хувийн хэвшлийн түншлэл (ТХХТ)-ийн сайн жишгийг судлаж, 2023 оны 1-р улиралд урьдчилсан сонголттойгоор 2 үе шаттай өрсөлдөөнт тендерийн зарчмаар төсөл хэрэгжүүлэгчийг сонгон шалгаруулах тендерийн баримт бичгийн төсөл болон төсөлд хамтран оролцох арилжааны банкуудад тавигдах шалгуур үзүүлэлтүүдийг урьдчилсан байдлаар тодорхойлон боловсруулж АХБ-нд хянуулахаар хүргүүлээд байна.

Дээрх байгууллагуудтай хийсэн уулзалтын голлох дүгнэлт:

ЭХОНОСС-аас олгох ипотекийн санхүүжилтэд ЗГ-аас хэрэгжүүлж буй ипотекийн 6%-ийн хөнгөлөлттэй санхүүжилтийн эх үүсвэрийг чиглүүлэх боломжийн талаар судлах, сангийн мортгейжийн багцыг хоёрдогч зах зээл дээр гаргах талаар ажлын хэсэг байгуулах Харилцан ойлголцлын санамж бичгийг 2022 оны 08 дугаар сарын 04-ний өдөр байгуулав. Хамтарсан ажлын хэсгийн үйл ажиллагааны үр дүнд МИК ОССК-ийн зүгээс ЭХОНОСС-ийн ипотекийн санхүүжилтэд ЗГ-ын хөнгөлөлттэй орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг чиглүүлэх боломжтой бөгөөд энэ чиглэлд бодлогын дэмжлэг үзүүлж хамтран ажиллах талаар тохиролцлоо.

Арилжааны банкуудын хувьд “Банкны тухай хууль”-ийн хэрэгжилт болон зах зээлийн нөхцөл байдалтай холбоотойгоор зээл гаргах үйл ажиллагаандаа ихээхэн анхаарал хандуулж буй бөгөөд барилгын салбарын чанаргүй зээлийн хэмжээ өссөн нь төсөлд оролцоход бэрхшээл үүсэх магадлалтай байна. Зарим банкууд, тухайлбал, Хаанбанк, Төрийн банк төсөлд оролцох сонирхолтой байгаа талаар уулзалтын үеэр илэрхийлж, Банкны реформын хүрээнд олон нийтээс татан төвлөрүүлэх хөрөнгийн тодорхой хувийг Байгаль орчин, нийгэм, засаглал (БОНЗ)-ын шаардлагыг хангасан төслүүдэд оруулахаар төлөвлөж байгаа ба ЭХОНОСС-тай хамтран ажиллах бололцоотой талаар дурьдсан бол Төрийн банкны хувьд хөгжүүлэгч компанид олгох санхүүжилтэд хамгийн бага шимтгэл ногдуулах нөхцөлийг санал болгосон.

Төслийн оролцогч талуудыг баталгаажуулах, хамтран ажиллах нөхцөлийг тохиролцох хүрээнд Худалдаа Хөгжлийн Банк, Голомт Банк, МИК ОССК зэрэг байгууллагуудтай хамтран ажиллах санамж бичиг байгуулаад байна. Түүнчлэн Капитрон банк болон Төрийн банктай уулзалт зохион байгуулж, дээрх 4 банктай хамтран ажиллах гэрээний нөхцөлүүдийг хүргүүлэн ажиллав.

Үл хөдлөх хөгжүүлэгч компаниудын хувьд, ялангуяа Нийслэлээс хэрэгжүүлж буй гэр хорооллын дахин төлөвлөлтийн хөтөлбөрийн хэрэгжүүлэгчдийн хувьд, төсөлд оролцох сонирхол өндөр байсан бөгөөд төслөөс хүртэх давуу талуудын талаар харьцангуй ойлголттой байгаа нь хөгжүүлэгчийн урьдчилсан сонгон шалгаруулалтад оролцох сонирхолтой этгээд хангалттай хэмжээнд байх

магадлалтай байна. Түүнчлэн ҮХХ хөгжүүлэгч компаниуд төслийн талаар техникийн шаардлагууд илүү тодорхой болох үед дахин уулзалт зохион байгуулж холбогдох асуудлуудын талаар нарийвчлан ярилцах сонирхолтой байгаа талаар илэрхийлсэн.

Төслийн техникийн шаардлагууд урьдчилсан байдлаар тодорхойлогдсонтой холбоотойгоор төсөлд оролцох чадамж бүхий хөгжүүлэгч барилгын компаниудтай уулзалт зохион байгуулж, төсөлд оролцох тандалтын судалгааг нарийвчлан гаргах, АХБ-ны дунд шатны хяналтын хурлаар хэлэлцэх зарим асуудлуудыг тодорхойлох зорилгоор ТУА дахь инженер техникийн баг, ТНСД зөвлөх баг, ТХН-ийн мэргэжилтнүүдийн бүрэлдэхүүнтэйгээр үл хөдлөх хөрөнгө хөгжүүлэгч компаниудтай ганзаарчилсан уулзалт ярилцлага зохион байгуулж, төслийн техник, ногооон шаардлага, төслийн эхний үе шат хэрэгжүүлэх талбарын танилцуулга, төслийн санхүүжилтийн схем зэргийг танилцуулж, ҮХХ хөгжүүлэгч компаниудаас холбогдох асуулгад хариулт авсан. Үүнд: эхний уулзалтаар төсөлд оролцох сонирхлоо илэрхийлж байсан “Глобал бридж” ХХК, “Хурд Групп” ХХК, “Хяра пропертиз” ХХК, “Гаргар инвест” ХХК, “Тесо Пропертиз” ХХК, “Номин констракшн” ХХК зэрэг компаниуд хамрагдсан.

Хөрөнгө оруулагчдад зориулан хөрөнгө оруулалтын Меморандум баримт бичгийг НОСБГ болон НЗДТГ-тай зөвшилцсөний үндсэн дээр боловсруулан 2022 оны 10 дугаар сарын 6-ны өдөр СЯ-нд хүргүүлсэн. Санхүүгийн бодлогын газрын дарга Б.Сүх-Очир, Хөрөнгийн удирдлагын хэлтсийн дарга С. Тулга болон Өрийн удирдлагын хэлтсийн дарга Н.Одонтуяа нартай уулзалт зохион байгуулж, төслийн хэрэгжилттэй холбоотой шийдвэрлэх шаардлагатай асуудлуудын талаар танилцуулав.

Төслийн зорилтот өрхүүдийн худалдан авах чадварыг тодорхойлох зорилгоор Улаанбаатар хотын гэр хороолол дахь өрхүүдийн орлогын мэдээллийг дүүрэг болон төслийн эхний үе шат хэрэгжүүлэх байршлаар гаргуулах хүсэлтийг Үндэсний Статистикийн хороонд хүргүүлж, холбогдох мэдээллийг хүлээн авч төслийн багуудад хүргүүлэв. Дээрх тоон мэдээлэл болон үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн судалгаанд үндэслэн УБ хотын гэр хороолол дахь төслийн зорилтот өрхийн нийт орлогын 4-7-р бүлэгт хамаарах өрхүүдийн орон сууц худалдан авах чадварыг тооцоолж, төслийн дунд шатны хяналтын хурлаар танилцуулж, төслийн баримт бичигт өөрчлөлт оруулах талаар холбогдох саналуудыг хүргүүлэв. Тухайлбал, барилгын материалын өртгийн өсөлт нь өрхүүдийн орлогын өсөлтөөс харьцангуй өндөр хувиар өссөн нь зээлийн гэрээнд заасан тухайн сарын зээлийн төлбөр, орон сууцны ашиглалтын нийт төлбөр нь сарын орлогын 35%-иас ихгүй байх гэсэн шаардлагыг хангах боломжгүй болсон тул энэхүү харьцааг зах зээлийн жишиг болох 45% болгон өөрчлөх юм.

Төслийн үйл ажиллагаанд үнэлэлт дүгнэлт хийх зорилготой Азийн Хөгжлийн Банк (АХБ)-ны дунд хугацааны хяналтын айлчлалын сэдэвчилсэн хурал, уулзалтууд 2022 оны 10 дугаар сарын 17-21-ны хооронд төслийн бүх оролцогч талуудыг хамруулан зохион байгуулагдлаа. Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн зүгээс зөвлөх багуудын мэргэжилтнүүдийг дайчлан 16 төрлийн сэдэв дээр баг болж ажиллах дэд ажлын хэсгүүдийг байгуулж, төслийн удирдлагын баримт бичгүүд болон хяналт, шинжилгээний шалгуур үзүүлэлтүүдэд оруулах шаардлагатай өөрчлөлтүүдийг үндэслэлтэйгээр гарган танилцуулсан. Уулзалтуудыг дүгнэж АХБ-аас төслийн 1-р үе шатыг хэрэгжүүлж буй Баянхошуу болон Шархад дэд төвүүд дээрх барилгажилтын ажлыг эрчимжүүлэхэд анхаарч ажиллаж, ЭХОНОСС-г 2022 онд багтаж байгуулах, 2023 оны 2 дугаар сарын 15-аас өмнө урьдчилсан шалгуур хангаж буй хөгжүүлэгчдийг сонгон шалгаруулах чиглэлийг өгсөн. Мөн түүнчлэн 2022 оны 11-р сарын 25-ны өдрийн ОНОСХШТ-ийн Удирдах хорооны хурлаар ЭХОНОСС-г 2022 оны 12-р сард багтаан байгуулах зөвлөмжийг гаргаад байна.

Орчны бохирдлыг бууруулах Үндэсний хорооны хуралдаанаар агаар, хөрсний бохирдлын үндсэн эх үүсвэр болоод байгаа гэр хорооллын өрхийн механик өсөлтийг багасгах, бохирдлын эх үүсвэрийг цөөлөх, дэд бүтцэд холбох, шаардлагатай нэгж талбаруудад дахин төлөвлөлт хийж барилгажуулах, иргэдийг орон сууцжуулах нь үндсэн зорилт байх хэрэгтэй гэдгийг онцолсон. Тулгамдаж байгаа бохирдлын асуудлуудыг шийдвэрлэх зорилгоор байгуулагдсан дэд ажлын хэсэгт ОНОСХШТ-ийн явц,

тулгамдаж байгаа асуудлын талаар мэдээлэл өгсөн ба 2022 оны 12-р сарын 02-ны өдөр Төрийн ордонд төсөлд оролцох сонирхолоо илэрхийлсэн ҮХХ хөгжүүлэгч байгууллагууд болон арилжааны банкуудын төлөөллүүд оролцсон хэлэлцүүлэг зохион байгуулсан.

Монгол улсад Ногоон барилгын стандартыг бий болгох, энэ чиглэлээр ажиллаж буй төрийн болон хувийн хэвшлийн байгууллагууд, төрийн бус байгууллагуудын үйл ажиллагааг нэгтгэж, уялдаа холбоог хангах зорилгоор байгуулагдсан “Ногоон барилгын хүрээлэн” ТББ-ын 2022 оны 05 сарын 24-ний бүх гишүүдийн хурлаар ЭХОНОСС-ийн менежер М.Жавхлан удирдах зөвлөлийн гишүүнээр томилогдов.

Олон улсын Санхүүгийн Корпораци (ОУСК)-иас EDGE стандартын талаар танилцуулах, Монгол улсад анхны EDGE стандарт хангасан амины орон сууцанд сертификат гардуулах өдөрлөгт оролцож, барилгын салбар дахь ногоон санхүүжилтийн чиглэлээр хэрэгжүүлж буй үйл ажиллагааны талаар илтгэл танилцуулав.

2022 оны 05 дугаар сарын 30, 31-нд Орхон аймагт зохион байгуулагдсан “Уур амьсгалын өөрчлөлт ба Хот” форумын ногоон санхүүжилтийн хэлэлцүүлэгт оролцож, илтгэл танилцуулав.

Зураг 4: Уур амьсгалын өөрчлөлт ба ХОТ форум



### 1.1.3. Монголын Ногоон хөгжлийн сан Хувийн ХОС

МУХБ-аас 2022 оны 05 дугаар сарын 06-ны өдөр ирүүлсэн Монголын Тогтвортой санхүүжилтийн холбооны хэрэгжүүлж буй Уур амьсгалын Ногоон сан, төр, хувийн хэвшлийн түншлэлээр үйл ажиллагаа явуулах “Монголын Ногоон санхүүгийн корпораци” (МНСК) төсөлд Монголын улсын Засгийн газраас 5 сая ам.доллартай тэнцэх хөрөнгө оруулалт хийхтэй холбоотой судалгааг гүйцэтгэх чиглэлийн дагуу тус байгууллагатай холбогдож, магадлан шинжилгээ хийх зорилгоор шаардлагатай материалыг жагсаалтын дагуу бэлтгүүлэн 2022 оны 05 дугаар сарын 16-ны өдөр хүлээн авсан.

Төслийн Техник, эдийн засгийн үндэслэл (ТЭЗҮ) болон Уур амьсгалын Ногоон сангийн санхүүжилтийн шаардлагын дагуу төслийг дамжуулан зээлдүүлэх нөхцөлөөр санхүүгийн тооцооллыг боловсруулж, нэмэлтээр тодруулах шаардлагатай мэдээллийг гаргуулах хүсэлтийг 2022 оны 06 дугаар сарын 09-ний өдөр хүргүүлж, МНСК-ийг Банк бус, санхүүгийн байгууллагын хэлбэрээр үүсгэн байгуулах хуулийн дүгнэлт болон асуултаар тодруулсан зарим мэдээллийг хүлээн авч, 2022 оны 8-р сард МУХБ-ны Хөрөнгийн удирдлагын газарт танилцуулга хийснээр МУХБ-ны Хөрөнгийн удирдлагын хорооны хурлаар хэлэлцэж зарим асуудлыг тодорхой болгох чиглэл авсан ба МНСК-ийн төлөөлөлтэй дээрх асуудлаар нэмэлт санал тавьж, тодруулах хэлэлцээрийг эхлүүлсэн. Үүнтэй холбоотойгоор МНСК-д хувийн хэвшлийг төлөөлөн хөрөнгө оуулахаар шийдвэрлэсэн МИК холдинг ХК болон УАНС-тай мэдээлэл солилцон хамтран ажиллаж байна.

## **1.2. Хөрөнгө оруулах төслийн багц бүрдүүлэх ба Төсөл хөгжүүлэх сан**

“Шинэ сэргэлтийн бодлого” (ШСБ)-ын хүрээнд төр, хувийн хэвшил, хөрөнгө оруулагчдын идэвхитэй түншлэлд тулгуурлан санхүүжүүлэхээр тодорхойлсон 6 чиглэл салбарын төслүүдэд гадаад дотоодын хөрөнгө оруулагч нартай үр дүнтэй хамтран ажиллах, дотоодын зах зээлд институционал хөрөнгө оруулагчийг бий болгох замаар хөрөнгийн зах зээл дэх хөрөнгө оруулалтын нийлүүлэлт, хөрөнгийн дотогшлох урсгалыг нэмэгдүүлж, бодлогоор тодорхойлсон төслүүдэд урт хугацааны санхүүжилт хийх замаар эдийн засгийн өсөлтийг нэмэгдүүлэхэд чиглэн ажиллаж байна.

Дээрх зорилтын хүрээнд төслийн нийт жагсаалтаас ТЭЗҮ хийгдсэн төр хувийн хэвшлийн түншлэлээр хэрэгжих боломжтой хөрөнгө оруулагчдын сонирхлыг татахуйц эдийн засгийн өгөөж өндөртэй төслүүд болон ТЭЗҮ бүрэн хийгдээгүй боловч эдийн засаг, технологийн хувьд хэрэгжих өндөр боломжтой төслүүдийн бэлэн байдлыг хангах гэсэн 2 үндсэн чиглэлийн хүрээнд шүүлт хийж богино жагсаалтыг боловсрууллаа.

Төслийн багц бүрдүүлэх: Хөрөнгө Оруулалтын Санг үүсгэн байгуулж гадаадын хөрөнгө оруулагчдаас хөрөнгө татан төвлөрүүлэх ажлыг эрчимжүүлэхэд эдийн засгийн үр ашигтай техникийн хувьд хэрэгжих боломжтой төслүүдийн нэгдсэн бааз үүсгэх (Project pipeline) шаардлагатай гэж үзэж сангаар дамжуулан төслийн хөрөнгө оруулалт хийх боломжит төслүүдийн мэдээллийг нэгтгэсэн. Ингэхдээ Шинэ сэргэлтийн бодлогод тусгагдсан 94 төслөөс эрчим хүчний салбарын 6 төсөл, аж үйлдвэрийн салбарын 9 төсөл, ногоон хөгжил тэр дундаа гадаргын усны менежментийн 2 төслийн дэлгэрэнгүй мэдээллийг нэгтгэж орчуулан гадаадын хөрөнгө оруулагчдад танилцуулахад бэлэн болгосон.

Төсөл хөгжүүлэх сангийн талаарх судалгаа: Монгол улсад ТХХТ-ийн механизм хангалттай хөгжөөгүй, дэд бүтцийн төслийн хэрэгцээ, шаардлага өндөр, төсвийн хүрэлцээгүй байдлаас хамааран төслүүдийг хөгжүүлэх зохистой санхүүжилт хийх тогтолцоо бий болгох шаардлагатай.

ШСБ-ын хүрээнд хэрэгжүүлэх төслүүдийн бэлэн байдлыг хангах, хөгжүүлэх зорилготой санг үүсгэн байгуулснаар төслүүдийг гадны хөрөнгө оруулагчдын шаардлагад нийцүүлэн боловсруулах, нэгдсэн бодлого дор зангидан хэрэгжүүлэх боломж бий болно. Ингэснээр хөрөнгө оруулагчийн зүгээс төсөлд итгэх итгэл нэмэгдэх бөгөөд хөгжлийн төслийг санхүүжүүлэх зөв жишиг бүрдэх боломжтой. Энэхүү ТХС нь эргэх холбоотой сан байх бөгөөд Төсөл хөгжүүлэхтэй холбоотой зардлыг хэрэгжүүлэгч байгууллага эсхүл дараагийн хөрөнгө оруулагчдад худалдах байдлаар удаах төслийг хөгжүүлэх хөрөнгийн эх үүсвэрийг бүрдүүлнэ.

- Монгол Иргэний Агаарын Тээвэр ТӨХК-ийн санхүүжилтийн хүсэлт:

Тус байгууллагаас МУХБ-д 2021 оны 12 сарын 24-ний өдөр 95 тэрбум төгрөгийн үнэ бүхий компанийн давуу эрхийн хувьцааг 6% ногдол ашгийн түвшинтэйгээр санхүүжүүлэх хүсэлт ирүүлсэн ба МУХБ-ны зээлд тавигдах барьцаа, баталгааны хуулийн шаардлага хангагдахгүй нөхцөл байдал үүссэн. МУХБ-аас энэ хүсэлтийг хамтран судалж шийдвэрлэх тухай “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-д албан бичиг ирүүлсэн. МИАТ ТӨХК-иас 2022 оны 01-р сарын 19-нд “Ди Би Эм ассет

менежмент ҮЦК” ХХК-д дээрх санхүүжилтийг хүссэн 04/121 тоот албан бичгээр ТЭЗҮ болон санхүүгийн тооцоолол бүхий материалуудыг ирүүлсэний дагуу хүсэлтийг судалж компанийн “Хөрөнгө оруулалтын бодлого” болон “Төслийн үнэлгээ хийх журам”-ийн дагуу төслийн үнэлгээг, “Эрсдэлийн бодлого” болон “Эрсдэлийн удирдлагын журам”-ын дагуу эрсдэлийн үнэлгээ болон хуулийн дүгнэлтийг урьдчилсан байдлаар боловсруулсан.

2022 оны 09 дүгээр сарын 27-ны өдөр МИАТ ТӨХК нь 2022-оос 2023 оны өвлийн цагийн хуваарийн нислэгийн үед үүсэх 20.0 тэрбум төгрөгийн үйл ажиллагааны мөнгөн хөрөнгийн дутагдал, компанийн борлуулалтыг нэмэгдүүлэх зорилгоор 2 ширхэг В787 зорчигч тээрийн агаарын хөлөг шинээр түрээслэн авахтай холбоотойгоор 8 сая ам.долларын урьдчилгаа санхүүжилт, нийт дүнгээр 45.0 тэрбум төгрөгийн санхүүжилт авах хүсэлтийг ируулсан бөгөөд төслийн үнэлгээг 3-р улирлын байдлаар эцэслэн боловсруулж МУХБ-ын Хөрөнгийн удирдлагын газарт хүргүүлсэн.

### **1.3. Хөрөнгө оруулагч, хөгжлийн санхүүгийн байгууллагуудтай хамтран ажиллах**

Компанийн 2022 оны олон нийттэй харилцах ажлын хүрээнд хийгдэх шаардлагатай ажлуудын төлөвлөгөөг боловсруулаад байна. Компанийн үйл ажиллагааг хэвийн үргэлжлүүлэх шийдвэр гарсантай холбогду олон нийтэд байгууллага таниулах, гадаад дотоодын хамтын ажиллагааг сэргээх, хамтрагч байгууллагуудтай харилцаа тогтоох зорилгын хүрээнд компанийн хуучин цахим хуудасны үйл ажиллагааг сэргээж, байгууллагын танилцуулга, удирдлагуудын намтар, бүтцийн схем зэрэг мэдээллүүдийг шинэчлэн, агуулгын холбогдолгүй зургийг сольж, цахим хуудсан дээрх мэдээллийг англи хэл рүү хөрвүүлэн, монгол англи хэл дээр хэвийн ажиллагаанд орууллаа.

Дотоодын болон гадаадын хөрөнгө оруулагчдад зориулсан PPT танилцуулгыг шинэчлэн боловсрууллаа. Хөрөнгө оруулалтыг татах, санхүүжилтийн шинэ хаалга нээх зорилгын хүрээнд Фронтнер Стратежис (Frontier Strategies) ХХК-ийн Үүсгэн байгуулагч, Ерөнхий захирал Флориан Шмидттэй уулзалт зохион байгуулан, хамтран ажиллах боломжуудыг эрэлхийлж байна. Түүнчлэн, хөрөнгө оруулагчдад илүү ойлгомжтой мэдээлэл хүргэх зорилгоор маркетингийн материал, инфографик танилцуулга, видео танилцуулга зэргийг гүйцэтгэх маркетингийн зөвлөх байгууллагуудын мэдээллийг судлав.

ЭХОНОСС-г үүсгэн байгуулах хүрээнд төсөл хэрэгжүүлэгч нэгжид зөвлөх үйлчилгээ, дэмжлэг үзүүлэх гэрээ байгуулсан “Касталиа Лимитед” ХХК-ийн боловсруулсан “ЭХОНОСС-г олон нийтэд сурталчлах аяны хүрээнд хийх ажлууд” баримт бичиг дээр үндэслэн 2022 оны ЭХОНОСС-гийн олон нийттэй харилцах ажлын төлөвлөгөөг боловсруулсан. Тус санг ОНОСХШТ-ийн хүрээнд үүсгэн байгуулж буй учир олон нийтэд таниулах ажлыг төслийн удирдлагын алба болон төслийн бусад зөвлөх үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагуудтай хамтран ажиллах нь чухал гэж үзсэний үндсэн дээр талуудтай уулзалтуудыг зохион байгуулж байна.

“Касталиа Лимитед” ХХК-ийн зөвлөхүүд болох Алекс Сундаков болон Занг Чианг нарын энэ оны III улиралд Монгол улсад ирсэн томилолтын үеэр уулзалт зохион байгуулж, дээрх ажлын хүрээнд хийгдэх үйл ажиллагааны төлөвлөгөөг нарийвчлан боловсруулсан. Түүнчлэн, хөрөнгө оруулагчид, барилгын салбарын компаниуд, банк санхүүгийн байгууллагуудад зориулан төслийн үйл ажиллагаа, хэрэгжүүлэлтийн талаар тоймлон цахим мэдээг илгээж байх санаачилгын дагуу эхний ээлжид мэдээг хүргүүлэх шаардлагатай хүмүүсийг тодорхойлон, мэдээний схем болон төлөвлөгөөг боловсруулав.

Дэлхий нийтээр уур амьсгалын өөрчлөлтийн эсрэг ногоон хөгжлийн санхүүжилтийг чухалчлан үзэж буйтай холбоотойгоор ногоон хөрөнгө оруулалтын сангууд болон хөгжлийн санхүүгийн байгууллагуудтай холбоо тогтоож эхэлсэн. Энэ хүрээнд GIZ болон GGI байгууллагуудтай хамтран хэрэгжүүлэхээр төлөвлөж байсан “Эрчим хүчний хэмнэлтийн сан” үүсгэн байгуулах замаар NAMA байгууллагаас санхүүжилт авах ажиллагааг эрчимжүүлэх, төслийг сангийн хөрөнгө оруулалтаар дамжуулан санхүүжүүлэх талаар уулзалт хийж хамтран мэдээлэл солилцож байна. Түүнчлэн Нэгдсэн Үндэстний байгууллага (НҮБ)-ын хөгжлийн хөтөлбөрийн хэрэгжүүлж буй ноолуурын салбарын

хөрөнгө оруулалтын сан, investor mapping буюу боломжит хөрөнгө оруулагчид, хөрөнгө оруулалт шаардлагатай төслүүдийн зураглал боловсруулах хөтөлбөрт мэдээлэл солилцон хамтран ажиллав. Түүнчлэн, хувийн хөрөнгө оруулалтын сангийн шийдвэр гаргалтад нөлөөллийн буюу ESG стандартыг нэвтрүүлэх талаар сургалт техникийн туслалцаа авах саналыг хүргүүллээ.

Тогтвортой, ногоон хөгжлийг дэмждэг банк, санхүүгийн байгууллагуудад олгодог НҮБ-ын Хариуцлагатай хөрөнгө оруулалтын (Principles For Responsible Investment) зарчимд нэгдэх талаар судалгаа хийж байна. Олон улсад хүлээн зөвшөөрөгдсөн Хариуцлагатай хөрөнгө оруулалтын зарчмуудад гарын үсэг зурснаар манай байгууллага хөрөнгө оруулалтын шийдвэр гаргах болон өмчлөхөд БОНЗ-ын хүчин зүйлсийг тусгах амлалтаа олон нийтэд харуулах боломжийг олгоно. Ингэснээр хамтын ажиллагааны платформыг ашиглан гишүүдтэй холбоо тогтоож, олон улсын хөрөнгө оруулалт татах боломжтой болох юм. Түүнчлэн НҮБ-ын Хариуцлагатай хөрөнгө оруулалтын зарчимд нэгдсэнээр Уур амьсгалын ногоон сангийн магадлан итгэмжлэл авахад том нөлөө үзүүлнэ.

## II. ХҮНИЙ НӨӨЦ, ДОТООД ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

### 2.1. Компанийн үйл ажиллагаатай холбоотой бодлого, журамд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах, шинэчлэн боловсруулах хүрээнд

- Компанийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын 2022 оны 04 дүгээр сарын 21-ний өдрийн 04 дүгээр шийдвэрээр “Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг шинэчлэн баталсан.
- Монгол Улсын Хөдөлмөрийн тухай хууль /шинэчилсэн найруулга/ 2022 оны 01 дүгээр сарын 01-нээс хүчин төгөлдөр болсонтой холбогдуулан компанийн Хөдөлмөрийн дотоод журмын төслийг хууль тогтоомжид нийцүүлэн боловсруулж Гүйцэтгэх захирлын 2022 оны 01 дүгээр сарын 03-ны өдрийн А/01 дүгээр тушаалаар батлуулсан.
- Төрийн өмчит болон орон нутгийн өмчит хуулийн этгээд нь Монгол Улсын архив, албан хэрэг хөтлөлтийн тухай хуулийг дагаж мөрдөх үүрэгтэй. Энэ хүрээнд Үндэсний архивын газрын даргын 2007 оны 59 дүгээр тушаалаар батлагдсан “Байгууллагын архивын ажлын үндсэн заавар”-ын 2 дугаар зүйлийн 2.2.6 дахь заалтыг үндэслэн Гүйцэтгэх захирлын 2022 оны 04 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А/06 дугаар тушаалаар компанийн “Хөтлөх хэргийн нэрсийн жагсаалт”-ыг баталлаа.
- Компанийн ТУЗ-ийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 06/22 дугаар тогтоолын хавсралтаар “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК ХХК-ийн Хөрөнгө оруулалтын бодлого”-ыг шинэчлэн баталлаа. Энэхүү бодлого нь өмнө нь компанийн ТУЗ-ийн 2018 оны 16/18 дугаар тогтоолоор нийт 4 зүйл, философи, бодлогын 7 заалт, зарчмын 12 заалттайгаар батлагдаж байсан. Монгол Улсын Их Хурлын 2020 оны 52 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Алсын хараа-2050” Монгол Улсын урт хугацааны хөгжлийн бодлого, 2021 оны 106 дугаар тоот тогтоолоор батлагдсан “Шинэ сэргэлтийн бодлого”, Мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх тухай хуульд тус тус заасныг хэрэгжүүлэх, Монгол Улсын төрийн эрх бүхий байгууллагын урт болон дунд хугацааны төсөл хөтөлбөрүүдэд нийцсэн хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагааг эрхлэн явуулахтай холбоотойгоор нэмэлт өөрчлөлт оруулсан.
- Мөн ТУЗ-ийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 07/22 дугаар тогтоолын хавсралтаар “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг удирдах журам”-ыг шинэчлэн баталлаа. Энэхүү журмын шинэчилсэн найруулгыг 2021 оны 11 дүгээр сарын 23-ний өдөр шинэчлэгдэн баталсан Компанийн дүрэм болон компанийн чөлөөт мөнгөн хөрөнгийн өгөөж, холбогдох үйл ажиллагааг нэмэгдүүлэх зорилгоор шинэ удирдлагын аргыг тогтоон нэмэлт, өөрчлөлт оруулсан болно. Өмнөх буюу “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ний ТУЗ-ийн 2019 оны 31/19 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг арилжааны банканд мөнгөн хадгаламж хэлбэрээр байршуулах журам” нь нийт 5 зүйл 25 хэсгээс бүрдсэн ба Чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг арилжааны банкинд хадгаламж хэлбэрээр байршуулахтай холбоотой харилцааг зохицуулж байсан. Шинэчилсэн найруулгын төслөөр уг журамд Засгийн газрын үнэт цаас, төрийн өмчид хуулийн этгээдийн өрийн бичгийг худалдан авах, эргүүлэн худалдах зэргээр чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг удирдах болон хадгаламж барьцаалсан зээлийн тухай зохицуулалтыг энэхүү журамд шинээр оруулсан. Уг журмыг “Чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг удирдах журам” болгон нийт 6-н зүйл 23 хэсэгтэйгээр өөрчлөн боловсруулсан.
- Компанийн ТУЗ-ийн 2022 оны 09 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 08/22 дугаар тогтоолын хавсралтаар “Ногдол ашгийн бодлого”-ыг шинээр боловсруулан батлуулсан.

СЗХ-ны 2022 оны 05 дугаар сарын 25-ны өдрийн 276 дугаар тогтоол болон 2022 оны 145 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Компанийн засаглалын кодекс”-т Хөрөнгө оруулалтын менежментийн компанид хамаарах шинэчилсэн зохицуулалтын хүрээнд:





- СЗХ-ны 2022 оны 275 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Хөрөнгө оруулалтын санг үүсгэн байгуулах, үйл ажиллагаа эрхлэх, тусгай зөвшөөрөл олгох, түүнд хяналт тавих журам” болон 276 дугаар тогтоолоор батлагдсан “Хөрөнгө оруулалтын менежментийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрлийн журам” нь 2022 оны 10 дугаар сарын 25-ны өдрөөс хүчин төгөлдөр үйлчилж эхлэхтэй холбогдуулан дараах баримт бичгийг бэлтгэн СЗХ-нд тайлагнан, холбогдох өөрчлөлтийг тусган баталгаажууллаа. Үүнд:

1. Ногдол ашгийн бодлого – Шинээр боловсруулсан;
2. Цалин, урамшууллын бодлого - Шинээр боловсруулсан;
3. Залгамж халааны бодлого - Шинээр боловсруулсан;
4. Ашиг сонирхлын зөрчлийг зохицуулах журам - Шинээр боловсруулсан;
5. Хөрөнгө оруулалтын бодлого - Нэмэлт өөрчлөлт оруулсан;

Төрийн өмчийн бодлого зохицуулалтын газрын даргын 2022 оны 02 дугаар сарын 22-ны өдрийн 65 дугаар тогтоолоор батлагдсан төрийн өмчит хуулийн этгээдийн “Өмч хамгаалах байнгын зөвлөлийн үйл ажиллагааны журам”-ыг үндэслэн Гүйцэтгэх захирлын 2022 оны 05 дүгээр сарын 20-ны өдрийн А/10 дугаар тушаалаар компанийн эд хөрөнгийн бүртгэл, хувийн хэрэг хөтлөх, улсын бүртгэлд бүртгүүлэх, хөрөнгийн тооллого хийх, санхүүгийн болон статистикийн мэдээ, тайланг гаргах, холбогдох журмын дагуу тайлагнах үүрэг бүхий “Өмч хамгаалах байнгын зөвлөл”-ийн бүрэлдэхүүнийг баталсан.

ХЭХ болон ТУЗ-ийн хурлын шийдвэр, Гүйцэтгэх удирдлагын шийдвэр, гэрээ, санамж бичиг болон бусад баримт бичгийн төслийг боловсруулах, эрх зүйн үндэслэлийг хянах, компанийн үйл ажиллагаанд шаардлагатай дагаж мөрдөгдөх дүрэм, журам, стандарт, зааврын төслийг хууль зүйн хувьд хянах, тэдгээрийг холбогдох нэгжүүдтэй хамтран компанийн бодлого журамд нийцүүлэн боловсруулах, сайжруулах, зөвлөмж өгөх ажлыг гүйцэтгэх, удирдлагад танилцуулах, шийдвэрлүүлэн дараах ажлыг зохион байгуулах хүрээнд:

- Тайлант хугацаанд компанийн ХЭХ-ын 6 шийдвэр, ТУЗ-ийн 15 тогтоол, Гүйцэтгэх захирлын үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой 14 тушаал, дотоод үйл ажиллагаатай холбоотой 14 тушаалын төслийг холбогдох дүрэм журамд нийцүүлэн боловсруулж, эрх зүйн үндэслэлийг хууль тогтоомжтой нийцүүлэн хянаж зөвлөгөө өгч, биелэлтэд тухай бүр хяналт тавьж ажиллалаа.
- Тайлант хугацаанд компанийн үйл ажиллагаанд мөрдөгдөх дүрэм, журмын төслийг боловсруулж ХЭХ-аар 1 журам, ТУЗ-өөр 2 бодлого, 1 журам, Гүйцэтгэх захирлын тушаалаар 1 журам батлуулан үндсэн үйл ажиллагаандаа мөрдлөг болгон ажиллаж байна.
- Мөн тайлант хугацаанд компани нийт 65 албан бичиг хүлээн авч, компаниас явах 119 албан бичгийн төслийг боловсруулж, хууль тогтоомжинд нийцүүлэн хянаж, холбогдох хуулийн этгээдэд хүргүүлээ.
- Тайлант хугацаанд МУЗГ, АХБ хооронд байгуулсан зээлийн хэлэлцээрийн ерөнхий гэрээ, 2019.09.12-ны өдөр МУИХ-аар соёрхон батлагдсан “УБ хотын төлбөрийн чадварт нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн зээлийн хэлэлцээрт заасны дагуу төслийн дундын санхүүжилтийг удирдан зохион байгуулах хүрээнд “Эко хороолол ба орлогод нийцсэн орон сууцны сан” хувийн хөрөнгө оруулалтын санг үүсгэн байгуулах бэлтгэл ажлын хүрээнд 6 байгууллагатай Харилцан ойлголцолын санамж байгуулсан.
- Сангийн яам болон Арилжааны банкууд, барилгын компаниуд, НОСБ-ын газар, МУХБ-ны удирдлагуудад танилцуулах компанийн болон сангийн холбогдох танилцуулга, баримт бичгүүдийг боловсруулан тухай бүр хүргүүлсэн.

## 2.2. Компанийн хүний нөөцийг бүрдүүлэх, бэхжүүлэх

Тайлант хугацаанд тус компани нь Төлөөлөн удирдах зөвлөл(ТУЗ)-ийн 2022 оны 08 дугаар сарын 16-ны өдрийн 02/22 дугаар тогтоолоор батлагдсан бүтэц, орон тооны хязгаарт багтаан хүний нөөцийн хувьд компанийн бизнесийн болон эрсдэлийн удирдлагын төлөвлөгөөг хэрэгжүүлэх ажлыг гүйцэтгэх үндсэн 3 ажилтан, ОНОСХШТ-ийн хүрээнд ЭХОНОСС-г үүсгэн байгуулах ажлыг зохион байгуулах болон хөрөнгийн зөв зохистой удирдлагыг хэрэгжүүлэхэд компанийн үйл ажиллагаанд дэмжлэг үзүүлэх Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн 5 зөвлөх, Гэрээт ажилтан – 1 болон нийт 9 ажилтантайгаар үйл ажиллагаагаа явуулаа.

Компанийн дүрэмд заасны дагуу Хөгжлийн банкнаас нэр дэвшүүлсэн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн ердийн гишүүнийг Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын 2022 оны 01 дүгээр сарын 10-ны өдрийн 0 дүгээр шийдвэр, 05 дугаар сарын 09-ний өдрийн 05 дугаар шийдвэрээр томилоод байна.

Компанийн удирдлага, ажилтнуудын мэргэжлийн ур чадвар, мэдлэг, дадлага туршлага, хариуцлагатай ажиллах чадвар нь хөрөнгө оруулагчдын итгэлийг хүлээх чухал хүчин зүйл болохын хувьд ажилтнуудад тавих шаардлагыг олон улсын жишигт нийцүүлэн тогтоож, сонгон шалгаруулалтыг ил тод зохион байгуулахаар компанийн “Хүний нөөцийн бодлого”-д тусгасны дагуу компанийн сул орон тоо болон шинэ ажлын байрны мэдээллийг нийтэд зарлан мэдээлэх замаар гадаад эх үүсвэрээс хүний нөөцийг бүрдүүлэхээр ажилласан.

Энэ хүрээнд:

1. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүний сонгон шалгаруулалтын зар мэдээг 2022 оны 05 дүгээр сарын 25-27-ний өдөр МУХБ-ны цахим хуудсанд байршуулж нийтэд зарлан мэдээлсэн. Сонгон шалгаруулалтад материалаа ирүүлсэн оролцогчдоос дээрх ажлын байрны шаардлагыг хангаж буй оролцогч материалаа ирүүлээгүй байна.
2. Хөрөнгө оруулагчид, олон нийтийн харилцаа, маркетингийн ажилтан, Захиргаа, хүний нөөцийн мэргэжилтэн болон Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн Санхүүгийн эрсдэлийн мэргэжилтэн сонгон шалгаруулалтын зар мэдээг 2022 оны 04 дүгээр сарын 19-ний өдрөөс 29-ний өдөр хүртэл МУХБ-ны цахим хуудсанд байршуулж нийтэд зарлан мэдээлсэн. Компанийн зүгээс сонгон шалгаруулалтыг эцэслэн дүгнэж толгой компаниас санал болгосон Хөрөнгө оруулагчид, олон нийтийн харилцаа, маркетингийн мэргэжилтний ажлын байрны шаардлагыг хангаж буй мэргэжлийн боловсон хүчнийг сонгож холбогдох журмын дагуу гэрээ байгуулж ажилласан.
3. Захиргаа хүний нөөцийн мэргэжилтний сонгон шалгаруулалтын зар мэдээг 2022 оны 08 дугаар сарын 02-ний өдрөөс 08 дугаар сарын 19-ний өдрүүдэд Zangia.mn; Dbm Amc Facebook; Dbm Amc Twitter; Dbm Amc LinkedIn цахим хуудсанд байршуулсан. Компанийн зүгээс сонгон шалгаруулалтыг эцэслэн дүгнэж захиргаа, хүний нөөцийн мэргэжилтний ажлын байрны шаардлагыг хангаж буй мэргэжлийн боловсон хүчнийг сонгож холбогдох журмын дагуу гэрээ байгуулж ажилласан.
4. Комплаенсийн мэргэжилтний сонгон шалгаруулалтын зар мэдээг 2022 оны 08 дугаар сарын 31-ний өдрөөс 09 дүгээр сарын 30-ны өдрүүдэд Zangia.mn; Dbm Amc Facebook; Dbm Amc Twitter; Dbm Amc LinkedIn цахим хуудсанд байршуулсан.
5. Санхүүгийн эрсдэлийн мэргэжилтний сонгон шалгаруулалтын зар мэдээг 2022 оны 09 дүгээр сарын 08-ны өдрөөс 10 дугаар сарын 08-ны өдрүүдэд Zangia.mn; Dbm Amc Facebook; Dbm Amc Twitter; Dbm Amc LinkedIn цахим хуудсанд байршуулсан.
6. Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хараат бус гишүүний сонгон шалгаруулалтын зар мэдээг 2022 оны 11 дүгээр сарын 15-аас 12 дугаар сарын 05-ны өдөр хүртэл Нээлттэй ажлын байрны зарын цахим хуудаст <https://www.zangia.mn/> байршуулж нийтэд зарлан мэдээлсэн. Сонгон шалгаруулалтын хугацаанд хүсэлтээ ирүүлсэн оролцогчдын баримт бичгийн

бүрдлийг хүн тус бүрээр хянаж, ажлын туршлага, эзэмшсэн мэргэжил боловсролын талаар нэгтгэсэн мэдээлэл бэлтгэж ТУЗ-ийн гишүүдэд танилцуулаад байна.

Компанийн хүний нөөцийг чадварлаг мэргэжлийн багаар бүрдүүлэх, тэдгээрийг чадавхижуулах, хөгжүүлэх стратеги зорилтын хүрээнд Хөрөнгийн удирдлага, сангийн менежмент, төслийн үнэлгээ, эрсдэлийн удирдлага болон бусад шаардлагатай сэдвийн хүрээнд компанийн ажилтнуудыг мэргэшүүлэх, туршлага судлах үүднээс гадаад болон дотоодын мэргэжлийн байгууллагуудын зохион байгуулж буй сургалт, хөтөлбөрүүдэд хамруулах, олон улсын хөрөнгө оруулалтын удирдлагын мэргэшсэн байгууллагуудад дадлагажуулах, богино хугацаагаар ажиллуулах ажлыг зохион байгуулах хүрээнд:

- Хөрөнгө оруулалтын менежментийн тусгай зөвшөөрөлтэй үйл ажиллагаа явуулахад шаардлагатай хөрөнгө оруулалтын болон хөрөнгийн удирдлагын чиглэлээр мэргэшсэн боловсон хүчин, хүний нөөцийг бүрдүүлэхэд зохицуулагч байгууллагаас тавьсан шаардлагын дагуу “Монголын Үнэт Цаасны Арилжаа Эрхлэгчдийн Холбоо”-ноос зохион байгуулдаг “Үнэт цаасны зах зээлд мэргэжлийн ажил, үйлчилгээ явуулах эрх олгох” сургалтад 2022 оны 2 дугаар сарын 14-25-ны өдрүүдэд 2 ажилтан, 2022 оны 10 дугаар сарын 03-17-ны өдрүүдэд 3 ажилтныг хамруулж үнэт цаасны зах зээлд мэргэжлийн ажил үйлчилгээ явуулах эрхээ аваад байна.
- Мөн Монголын Тогтвортой Санхүүгийн Холбоо (ТОС Холбоо)-ноос зохион байгуулж буй 7 модульт цахим багц сургалтанд компанийн нийт ажилтнуудыг хамруулаа.
- Хэвлэлийн хүрээлэнгээс 2022 оны 06 дугаар сарын 30-наас 07 дугаар сарын 01-ний өдрүүдэд зохион байгуулж буй Олон нийттэй харилцах мэргэжилтэн PR арга зүй сонирхогчдод зориулсан Сошиал медиаг ашиглан олон нийтэд мэдээлэл түгээх, олон нийттэй харилцах ажлыг үр дүнтэй зохион байгуулах арга техник, сошиал медиа трендүүд, сошиал платформуудын онцлог, гар утсаар видео бичлэг хийх, эвлүүлэг хийж #контент бүтээх ур чадвар болон бүтээлч дүрслэлийн аргууд эзэмшүүлэх “SOCIAL MEDIA & MOBILE STORYTELLING” сургалтад 1 ажилтныг хамруулаа.
- Хөрөнгийн зах зээлийн цаашдын хандлага, хөгжлийн стратегийг хамтдаа тодорхойлж, одоогийн тулгамдаж буй нийтлэг асуудлыг хэлэлцэж нэгдсэн шийдэлд хүрэх зорилготой “Монголын үнэт цаасны арилжаа эрхлэгчдийн холбоо”-ноос 2022 оны 06 дугаар сарын 17-ны өдөр өөрийн гишүүн байгууллагуудын дунд зохион байгуулсан “Удирдах ажилтнуудын зөвлөгөөн”-д Сангийн менежер М.Жавхлан компаниа төлөөлөн оролцлоо.
- Төрийн өмчийн бодлого, зохицуулалтын газраас Улсын Тооллого 2022 оны талаар 2022 оны 05 дугаар сарын 06-ны өдөр зохион байгуулж буй сургалтад охин компанийн нягтлангууд хамрагдлаа.
- Хүний хөгжил, судалгаа, сургалтын төв” ТББ-аас 2022.10.26-28-ны өдрүүдэд зохион байгуулсан Засгийн газрын худалдан авах ажиллагааны сургалтад 1 ажилтанг хамрагдаж сертификат авсан.
- Компанийн засаглалын хөгжлийн төв” ТББ-аас 2022.12.09-ний өдөр зохион байгуулсан ТӨК-ийн ахисан түвшний онлайн сургалтанд ТУЗ-ийн 2 гишүүн хамрагдаж сертификат аваад байна.

### 2.3. Аудитын байгууллагын шаардлагыг биелүүлэх хүрээнд

Үндэсний аудитын газар нь “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн 2021 оны санхүүгийн тайланд хийсэн хөндлөнгийн аудитын хүрээнд 2022 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр тус компанийн түрээсийн байртай холбогдуулан 648/A0150053 тоот “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлагыг ирүүлээд байна. Уг албан шаардлагад “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК нь “Ти Би Групп” ХХК-ийн Даун Таун барилгад оффисийн зориулалтаар талбай түрээслэхдээ Монгол

Улсын Засгийн газрын “Зардлын норматив, нийтлэг жишиг” батлах тухай 2002 оны 120 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Төрийн албан хаагчийн албан ажлын унаа, өрөөний талбайн хэмжээ, тавилга, хэрэгслийн нийтлэг жишиг” болон Төсвийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.1 дэх заалтад “төсвийг үр ашигтай, хэмнэлттэй байхаар төлөвлөж зарцуулах” гэж заасныг зөрчиж 1 ажилтанд ногдох талбайн хэмжээ 8 м.кв байх шаардлагыг хангаж ажиллаагүй зөрчил илэрсэн болохыг мэдэгдсэн. Уг зөрчлийн хүрээнд “Ажлын байрны тогтоосон нормоос илүү талбай түрээслэсэн зөрчлийг арилгаж, албан шаардлагын биелэлтийг 2022 оны 09 дүгээр сарын 30-ны дотор Үндэсний аудитын газарт ирүүлэх, цаашид алдаа зөрчлийг давтан гаргахгүй байх, хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлж ажиллахыг тус компанид даалгасан.

МУХБ-аас 2022 оны 05 дугаар сарын 11-ний өдөр тус компанид “Хуулийн хэрэгжилтийг хангах тухай” 3/755 тоот албан бичиг ирүүлсэн. Үүнд “Үндэсний аудитын газраас Хөгжлийн банканд ирүүлсэн 631/A0150053 тоот “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлагын дагуу тус компанийн үйл ажиллагаа явуулж буй ажлын байрны түрээслэгч талтай байгуулсын түрээсийн гэрээг дуусгавар болгох болон бусад холбогдох ажиллагааг нэн даруй эхлүүлж, явцын талаар тухай бүр мэдээлж ажиллахыг тус даалгасан.

Дээрх хууль тогтоомж, “Зөрчил арилгах тухай” холбогдох албан шаардлагуудын хэрэгжилтийг хангах хүрээнд Гүйцэтгэх захирлын 2022 оны 05 дүгээр сарын 13-ны өдрийн А/09 дугаар тушаалаар компанийн үйл ажиллагаа явуулж буй ажлын байрны түрээсийн харилцааг зохицуулж буй түрээсийн гэрээний зохицуулалт болон компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагааны тасралтгүй хэвийн байдлыг хангах, ажиллах орчинг бүрдүүлэх хүрээнд холбогдох хууль, дүрэм журам, стандартад нийцүүлэн шийдвэрлэх талаар санал боловсруулан Төлөөлөн удирдах зөвлөлд танилцуулах ажлыг зохион байгуулахыг даалгасан.

Энэхүү “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлага болон Монгол Улсын Хөгжлийн банкны 2022 оны 05 дугаар сарын 11-ний өдрийн 3/755 дугаартай “Хуулийн хэрэгжилтийг хангах тухай” албан тоотын дагуу “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн үйл ажиллагааг Монгол Улсын Хөгжлийн банкны төв оффист шилжин байрлах ажлыг 2022 оны 08 дугаар сарын 27-28-ны өдрүүдэд зохион байгуулсан бөгөөд “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК болон “Ти Би Групп” ХХК-ийн хооронд 2019 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр байгуулсан 0-19/10 дугаартай “Оффисын талбайн түрээсийн гэрээ”-ний хугацаа 2023 оны 01 дүгээр сарын 03-ны өдөр хүртэл хүчин төгөлдөр байсан бөгөөд уг гэрээг хугацаанаас нь өмнө түрээслэгчийн саналын дагуу цуцлахтай холбоотой гэрээний үүргийн гүйцэтгэлийг хангаж ажиллалаа.

Монгол Улсын Засгийн газрын “Зардлын норматив, нийтлэг жишиг” батлах тухай 2002 оны 120 дугаар тогтоолын 1 дүгээр хавсралтаар баталсан “Төрийн албан хаагчийн албан ажлын унаа, өрөөний талбайн хэмжээ, тавилга хэрэгслийн нийтлэг жишиг” болон Төсвийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.1-д заасан “төсвийг үр ашигтай, хэмнэлттэй байхаар төлөвлөж, зарцуулах” заалтыг хэрэгжүүлэх хүрээнд Монгол Улсын Хөгжлийн банкны оффисын сул зай талбайг эдийн засгийн үр өгөөжтэй байдлаар ашиглан, охин компаниудын түрээсийн зардлыг хэмнэснээр Үндэсний аудитын газрын 2022 оны 648/A0150053 болон 631/A0150053 тоот “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлагуудын хэрэгжилтийг тус тус хангаж ажилласан болно.

1. ҮАГ-ын 2022.03.15-ны өдрийн 138/A0150053 тоот “Төлбөр барагдуулах тухай” актын биелэлтийг хангуулах ажлын хүрээнд Гүйцэтгэх захирлын 2022 оны 08 тоот тушаалаар Төлбөр барагдуулах үүрэг бүхий ажлын хэсэг байгуулагдаж холбогдох хүмүүст төлбөр барагдуулах тухай мэдэгдэл хүргүүлсэн. Тус актад заагдсан төлбөр болох 159,300,000.00 (Нэг зуун тавин есөн сая гурван зуун мянган) төгрөгийг 2022.09.28-ний өдөр ҮАГ-ын Төрийн сан банканд дахь Аудитын шалгалтын орлогын 100300000601 тоот дансанд тушаасан болно
2. ҮАГ-ын 2022 оны 648/A0150053 тоот “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлагын дагуу “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн үйл ажиллагааг МУХБ-ны төв оффист шилжин байрлах

ажлыг 2022.08.27-28-ны өдрүүдэд зохион байгуулснаар албан шаардлагын хэрэгжилтийг хангаж ажиллалаа.

3. Зөвлөмжийн дагуу 2022.03.11 -ний өдрөөр дараах бичилтийг хийж бүртгэлд тусгасан.

Дт Найдваргүй авлагын зардал - 172,054,431.87

Кт Хүүгийн авлага - 172,054,431.87

Компанийн санхүүгийн тайланд жилд нэгээс доошгүй удаа Үндэсний аудитын газар болон Санхүүгийн зохицуулах хороонд бүртгэлтэй аудитын компаниудаас толгой компанийн сонгон шалгаруулалтыг үндэслэн компанийн ТУЗ-ийн шийдвэрээр сонгон хуулийн хугацаанд хөндлөнгийн аудит хийлгэж, аудитын дүгнэлтийг компанийн ТУЗ болон ХЭХ-д танилцуулах ажлыг зохион байгуулах хүрээнд:

- Компанийн 2022 оны үйл ажиллагааны төсөвт хөндлөнгийн аудитын үйлчилгээнд нийт 80.0 сая төгрөг зарцуулахаар тусгагдсан. Үүнээс ХОС-ийн тухай хуулийн 44.8.6.-д “Хороо хүлээн зөвшөөрсөн аудитын компанитай аудитын дүгнэлт гаргуулах гэрээ байгуулах” гэж заасны дагуу СЗХ-нд бүртгэлтэй, олон улсын нэр хүнд бүхий аудитын байгууллагаар аудит хийлгэхэд 50.0 сая төгрөг, Төрийн аудитын тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.4.-д “Төрийн аудитын байгууллага энэ хуульд заасан санхүүгийн тайланд аудит хийх чиг үүргээ аудитын хуулийн этгээдээр гүйцэтгүүлж болно.” гэж заасны дагуу ҮАГ-тай гэрээт аудитын байгууллагаар аудит хийлгэхэд 30.0 сая төгрөг төсөвлөсөн.
- 2022 оны жилийн эцсийн санхүүгийн тайланд хараат бус хөндлөнгийн аудитын байгууллагыг сонгож, гэрээ байгуулах асуудлыг охин компаниудын бүтэц зохион байгуулалт, компанийн худалдан авах ажиллагааны онцлог, засаглалын зарчим, хүний нөөцийн хүрэлцээ зэргийг харгалзан МУХБ-ны охин компаниуд болох “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК болон “Ди Би Эм лизинг” ХХК-ийн 2022 оны санхүүгийн тайланд аудит хийх хөндлөнгийн аудитын байгууллагыг сонгон шалгаруулах ажлыг зохион байгуулах үүрэг бүхий “Үнэлгээний хороо”-ны бүрэлдэхүүнийг холбогдох хууль тогтоомжид нийцүүлэн “Төрийн болон орон нутгийн өмчийн хөрөнгөөр бараа, ажил үйлчилгээ худалдан авах тухай хууль”-ийг хэрэгжүүлэх суурь мэдлэгийн гэрчилгээтэй МУХБ болон охин компаниудын ажилтнуудаас бүрдүүлэх замаар зохион байгуулах боломжтой гэж үзсэн.
- Энэ хүрээнд тус компанийн ХЭХ-ын 2022.10.07-ны өдрийн 06 дугаар шийдвэрээр дээрх Үнэлгээний хорооны бүрэлдэхүүнийг баталсан.
- Тус Үнэлгээний хороо төрийн худалдан авах ажиллагааны цахим системд нээлттэй тендер зохион байгуулах ажлыг холбогдох хууль тогтоомжийн дагуу гүйцэтгэж, ҮХ-ны тайланг ХЭХ-д танилцуулж 2022 оны жилийн эцсийн санхүүгийн тайланд хараат бус хөндлөнгийн аудитын байгууллагыг сонгож, гэрээ байгуулах асуудлыг хэлэлцүүлэхээр хүлээгдэж байна.
- Мөн ҮАГ-аас 2022.10.20-ны өдөр “Санхүүгийн тайланд аудит хийх тухай” 07/1679 тоот албан бичгийг тус компанид ирүүлсэн. Энэхүү албан тоотод Төрийн аудитын тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.3.1, 8 дугаар зүйлийн 8.1, Төсвийн тухай хуулийн 8 дугаар зүйлийн 8.9.8-д заасны дагуу танай байгууллагын 2022.12.31-ний өдрөөрх санхүүгийн байдал, орлогын дэлгэрэнгүй, өмчийн өөрчлөлт, мөнгөн гүйлгээний тайлан тодруулгуудад аудит хийх болохыг мэдэгдсэн.

#### **2.4. Чингис Хаан банктэй холбогдох шүүхийн шийдвэртэй холбоотой асуудал**

Компани нь Чингис хаан банк ХХК-д 2018 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн 5101002160 19/07, 2019 оны 03 дугаар сарын 13-ны өдөр 5101002401 19/06, 5101002402 19/7 тус тус дугаар бүхий “Төгрөгийн харилцах дансны үйлчилгээний гэрээ”-г байгуулан мөнгөн хөрөнгийг

хадгаламжинд байршуулсан боловч Чингис хаан банк ХХК нь гэрээний үүргийн биелэлтийг хангаагүй буюу мөнгөн хадгаламжийг буцаан шилжүүлээгүйгээс үүдэн 2021 оны 12 дугаар сарын 17-ны байдлаар анх нийт 1,149,929,329 төгрөгийг Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд нэхэмжилсэн болно.

*Хүснэгт 5: Нэхэмжлэлийн задаргаа*

2021.12.17-ны өдрийн байдлаар буюу Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд нэхэмжилсэн дүн 1,149,929,328.91 төгрөг байна.

Дансны дугаар	5101002401	5101002402	5101002160	Нийт
Хадгаламжийн үндсэн авлага	343,013,140.00	343,013,140.00		686,026,280.00
Хадгаламжийн хүүгийн авлага	220,739,852.69	220,739,852.69		441,479,705.38
Торгууль	10,147,553.87	10,147,553.87		20,295,107.74
НӨАТ	1,014,755.39	1,014,755.39		2,029,510.78
Харилцах дансны авлага			98,725.02	98,725.02
Дун	574,915,301.95	574,915,301.95	98,725.02	1,149,929,328.92

2022 оны 02 дугаар сарын 09-ний өдрийн 181/ШШ2022/00145 дугаар Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн дагуу нэхэмжлэлээс нийт 956,578,521 төгрөгийг хангаж 193,350,807 төгрөгийг хэрэгсэхгүй буюу үндэслэлгүй гэж үзсэн. Мөн улсын тэмдэгтийн хураамжид төлсөн 5,907,596 төгрөгөөс 4,940,840 төгрөгийг хариуцагчаас гаргуулж үлдсэн зөрүү болох 966,756 төгрөгийг улсын орлогод үлдээхээр шийдвэрлэсэнийг 2022 оны 03 дугаар сарын 11 -ний өдөр шүүхээс гардан авсан болно. Хариуцагч тал болох “Чингис хаан банк” ХХК нь 2022 оны 03 дугаар сарын 21-ний өдөр гардан авсан бөгөөд 2022 оны 04 дүгээр сарын 04-ний өдрийн байдлаар давж заалдах гомдлын шаардлага хугацаа дуусгавар болсон болно.

Компани нь уг авлагыг МУХБ шилжүүлэн авах талаар эрх бүхий этгээдийн шийдвэрийг хүлээж байгаа болно. Энэхүү хугацаанд компанийн зүгээс хууль тогтоомжийн дагуу шүүхийн шийдвэрийг биелүүлүүлэх ажиллагааг гүйцэтгэхээр ажиллаж байна.

*Хүснэгт 6: Шүүхийн шийдвэрт хамаарах дүнгийн задаргаа*

2022.03.11-ний өдрийн байдлаар буюу Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шийдвэрийн дүн 956 578 521 төгрөг байна.

Дансны дугаар	5101002401	5101002402	5101002160	Нийт
Хадгаламжийн үндсэн авлага	343,013,140.00	343,013,140.00		686,026,280.00
Хадгаламжийн хүүгийн авлага	125,117,186.87	125,117,186.87		250,234,373.74
Торгууль	8,426,345.88	8,426,345.88		16,852,691.76
НӨАТ	842,634.59	842,634.59		1,685,269.18
Харилцах дансны авлага			98,725.02	98,725.02
Бусад			1,681,181.30	1,681,181.30
Дун	477,399,307.34	477,399,307.34	1,779,906.32	956,578,521.00

*Жич: МУХБ-ны Төлөөлөн Удирдах зөвлөл (ТУЗ)-ийн 2022 оны 04 дүгээр сарын 04 -ний өдрийн 13 тогтоолын дагуу байгуулагдсан ажлын хэсэгт 2022 оны 04 дүгээр сарын 08-ний өдөр холбогдох мэдээллийг гарган өгсөн болно.*

Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн 2022 оны 02 дугаар сарын 09-ний өдрийн 181/ШШ2022/00145 дугаар шийдвэрийн дагуу Чингис хаан банкинд 2022 оны 04 дүгээр сарын 08-ны өдрийн 3/26 тоот албан бичгээр шүүхийн шийдвэрийг 2022 оны 04 дүгээр сарын 12-ны өдрийн дотор биелүүлэхийг шаардсан мэдэгдлийг хүргүүлсэн боловч уг тогтоосон хугацаанд

төлбөр барагдуулах ажлыг Чингис хаан банк ХХК-ийн зүгээс гүйцэтгээгүй тул 2022 оны 04 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 3/31 тоот албан бичгээр Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шүүгч О.Одгэрэлд шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг албадан гүйцэтгүүлэх захирамж гаргуулхаар хүсэлтийг гаргасан болно. Үүний дагуу 2022 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 181/ШЗ2022/05559 дүгээр шүүхийн шийдвэрийг албадан гүйцэтгүүлэх тухай Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шүүгчийн захирамж, 2022 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдрийн 181/ГХ2022/00408 дугаар шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх хуудас тус тус хүчин төгөлдөр болсоноор 2022 оны 04 дүгээр сарын 15-ны өдрийн 3/30 тоот албан бичгээр Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газарт Чингис хаан банк ХХК-д холбогдох нэхэмжлэлийн 956,578,521 төгрөг, хариуцагчаас гаруулах улсын тэмдэгтийн хураамжид төлсөн 4,940,840 төгрөг, нийт 961, 519, 361 төгрөгийг гаргуулхаар шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг эхлүүлэх хүсэлтийг гаргасан болно.

Мөн уг дүн дээр шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааны зардал болох 800,000 төгрөгийг Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх дансанд шилжүүлсэн бөгөөд МУ-ын Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хуулийн 118.4-д заасны дагуу Чингис хаан банк ХХК-наас нөхөн гаргуулах зардал юм.

Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газрын 240 дүгээр тойргийн шийдвэр гүйцэтгэгч тойргийн харьяаллын дагуу шийдвэр гүйцэтгэх хэргийг нээн ажиллаж байна. Уг Чингис хаан банк ХХК-д нийт хэрэг үүсгэсэн он цагийн дарааллаар манай өмнө нийт 16 иргэн, хуулийн этгээд төлбөр авагчаар бүртгэгдсэн болно. 2022 оны 10 дугаар сард Нийслэлийн шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх газар МУ-ын Хөгжлийн банкнаас хамтран байгуулсан ажлын хэсэгт холбогдох мэдээллийг өгч авлага барагдуулхаар ажиллаж байна.

## 2.5. “Ти Би Групп” ХХК -д хамаарах барьцаа төлбөрийн нэхэмжлэх ажиллагааны тухай

Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК ХХК нь өөрийн үндсэн үйл ажиллагааг эрхлэн явуулах зорилгоор 2017 оны 12 дугаар сарын 23-ний өдрийн 17/03/01 дугаар “Оффисын талбайн түрээсийн гэрээ”-г анх байгуулан Сүхбаатар дүүрэг, 1 дүгээр хороо, Жамьян гүний гудамж 18/1, “The Down Town” барилгын 3 давхарт нийт 188.28 м.кв талбайг түрээслэн ажиллаж эхэлсэн бөгөөд “The Down Town” барилгын 9 давхарт нийт 311.2 м2 талбайг Түрээслүүлэгч болох “Ти Би Групп” ХХК-тэй 2019 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр 0-19/10 дугаартай “Оффисын талбайн түрээсийн гэрээ”, мөн 2019 оны 09 дүгээр сарын 13-ны өдрийн “2019.05.01-ний өдрийн 0-19/10 дугаартай Оффисын талбайн түрээсийн гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай гэрээ”, 2022 оны 01 дүгээр сарын 03-ны өдрийн 0-22/04 дугаартай “0-19/10 дугаартай Оффисын талбайн түрээсийн гэрээнд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай гэрээ”-г тус тус байгуулан нийт 4 жил 8 сарын хугацаанд хамтран ажиллаж ирсэн. Энэхүү түрээсийн талбайг анх түрээслэхдээ Нэхэмжлэгч нь өөрийн зардлаар холбогдох дотоод заслын ажлыг гүйцэтгэн, тоног төхөөрөмж, тавилгыг тохируулан суурилуулж түрээслэн ажиллаж ирсэн байдаг.

Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК ХХК өнгөрсөн хугацаанд хариуцагчийн нэхэмжлэлийг үндэслэн дээрх хүснэгтэд заасан хугацаанд нийт 33,946,909.60 (Гучин гурван сая есөн зуун дөчин зургаан мянга есөн зуун есөн төгрөг жаран мөнгө) төгрөгийг шилжүүлсэн байдаг.

“Оффисын талбайн түрээсийн гэрээ”-ний дагуу түрээсийн барьцаа төлбөрийг шилжүүлсэн байдлыг доор хүснэгтээр харуулав. Үүнд:

*Хүснэгт 7: Барьцаа төлбөрт хамаарах дүнгийн задаргаа*

№	“Ти Би Групп” ХХК-ийн дансны мэдээлэл	Оффисын түрээсийн огноо	талбайн гэрээний огноо	Гүйлгээний огноо	Дүн (төгрөг)



1	Худалдаа хөгжлийн банкны 410043355	2017.12.23	2017.12.27	5,990,727.27
2	тоот төгрөгийн данс	2018.02.22	2018.02.22	2,418,181.68
3			2018.12.05	8,408,908.61
4		2019.09.13	2019.08.29	2,984,545.45
5	Голомт банкны 3005131220 тоот төгрөгийн данс	2022.01.03	2022.03.09	14,144,546.59

НИЙТ ДҮН

33,946,909.60

Мөн “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн 2021 оны санхүүгийн тайланд хийсэн аудитын тайлангийн хүрээнд 2022 оны 03 дугаар сарын 15-ны өдөр нэхэмжлэгчийн түрээсийн байртай холбогдуулан 648/A0150053 тоот “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлагыг ирүүлсэн билээ. Уг хүчин зүйл болон 2022 оны 04 дүгээр сарын 29-ний өдөр Монгол Улсын Их Хурлаас Төрийн хэмнэлтийн тухай хуулийн хүрээнд “Оффисын түрээсийн талбайн гэрээ”-г цуцлан МУ-ын Хөгжлийн банкны талбайд үйл ажиллагаагаа гүйцэтгэн явуулах нөхцөл байдал үүсэж гэрээг хугацаанаас нь өмнө цуцлах хүндэтгэн үзэх нөхцөл байдал үүссэн.

Талуудын хоорондын 2019 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр 0-19/10 дугаартай “Оффисын талбайн түрээсийн гэрээ”-ний 3.2 дахь хэсэгт “Барьцаа төлбөр нь гэрээний хугацаанд болон гэрээний хугацаа дуусгавар болох үед түрээслүүлэгчид учруулсан аливаа хохирол төлбөрийг барагдуулах баталгаа болно.” гэж зохицуулсан нь барьцаа төлбөрийн үндсэн зориулалтыг тодотгосон байдаг.

Компанийн зүгээс асуудлыг эвийн журмаар шийдвэрлэхээр эрмэлзэж үүссэн хүндэтгэн үзэх шалтгааны талаар 2022 оны 07 дугаар сарын 05-ны өдрийн 3/58 тоот бичгээр Ти Би Групп ХХК-д урьдчилан мэдэгдэж хүндэтгэн үзэх үндэслэлийн дагуу түрээсийн гэрээний үлдсэн хугацааны төлбөрөөс чөлөөлж, дэнчин буюу барьцааг суллан шилжүүлэхийг хүссэн боловч 2022 оны 07 дугаар сарын 19-ний өдрийн 22/105 тоот, 2022 оны 09 дүгээр сарын 07 -ний өдрийн 22/128 тоот тус тус бичгээр дэнчинг буцаан олгохгүй болохыг удаа дараа мэдэгдсэн.

Иймд Ти Би Групп ХХК-ийн улсын бүртгэлийн хаяг, үндсэн үйл ажиллагаа явуулж буй нутаг дэвсгэрийн харьяалалын дагуу Сүхбаатар дүүргийн иргэний хэргийн анхан шатны шүүхэд 2022 оны 12 дугаар сарын 07-ны өдөр “Оффисын түрээсийн талбайн гэрээ”-ний Хариуцагчид шилжүүлсэн дэнчин буюу барьцаа болох 33,946,909.60 (Гучин гурван сая есөн зуун дөчин зургаан мянга есөн зуун есөн төгрөг жаран мөнгө) төгрөг, шүүхэд нэхэмжлэл гаргахтай холбоотой гарсан нотариатын зардал зарцуулсан 40,500 (дөчин мянга таван зуун) төгрөг, нийт 33,987,409.60 (Гучин гурван сая есөн зуун наян долоон мянга дөрвөн зуун есөн төгрөг жаран мөнгө) төгрөгийг нэхэмжлэх нэхэмжлэлийн гаргасан. Шүүх нэхэмжлэлийн хүлээн авч 2022 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдөр 181/2022/04821/И дугаар бүхий иргэний хэрэг үүсгэсэн болно.

Мөн иргэний хэрэг үүссэний дагуу Компанийн зүгээс МУ-ын Иргэний хуулийн 69 дүгээр зүйлийн 69.1.3 дахь заалтыг үндэслэн Хариуцагч болох “Ти Би Групп” ХХК-ийн холбогдох бүртгэлтэй дансны зарлагын хөдөлгөөнийг нэхэмжлэлийн үнийн дүнгийн хэмжээнд зогсоон өгч шүүхийн хүчин төгөлдөр шийдвэр гарах хүртэл шийдвэрийн биелэлтийг хангуулах хүсэлтийг гаргах бэлтгэл ажлыг хангаад байна.



### III. САНХҮҮГИЙН БАЙДАЛ

#### 3.1. 2022 оны компанийн санхүүгийн байдал

Компанийн нягтлан бодох бүртгэлийг СТОУС, Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, Татварын ерөнхий хууль, Нийгмийн даатгалын тухай хууль болон бусад холбогдох хуулиудад нийцүүлэн Сангийн яамнаас баталсан журам зааврын дагуу хөтөлж, холбогдох тайлан мэдээг хуулийн хугацаанд гаргаж, холбогдох байгууллагуудад цахим болон цаасан хэлбэрээр хүргүүлэн баталгаажуулж ажилласан бөгөөд санхүүгийн байдал 2022 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дараах байдалтай төсөөлөгдөж байна.

Хүснэгт 8: Хүлээгдэж буй санхүү байдлын тайлан (2022.12.31-ний өдрөөр)

	Хөрөнгө		Өр төлбөр ба эздийн өмч
Мөнгөн хөрөнгө	1,781,324,861.35	Дансны өр	1,531,752,969.60
Татварын авлага	14,376,479.45	Татварын өр	-
Бусад авлага	1,563,827,883.30	Эздийн өмч	10,000,000,000.00
Бусад санхүүгийн хөрөнгө	7,310,000,000.00	Хуримтлагдсан ашиг	(764,464,161.36)
Үндсэн хөрөнгө	97,759,584.14		
<b>ДҮН</b>	<b>10,767,288,808.24</b>	<b>ДҮН</b>	<b>10,767,288,808.24</b>

Тус компани нь 2022 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар харилцах дансанд 250,4 сая төгрөг, АХБ-ны MON-0594 дугаартай УАНС-ийн буцалтгүй тусламжийн эх үүсвэрээс санхүүжих зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд зарцуулахаар төсөвлөсөн 446.0 мянган ам.доллар буюу 1.5 тэрбум төгрөгийн мөнгөн хөрөнгийн үлдэгдэлтэй байхаар төсөөлсөн болно.

Хүснэгт 9: Мөнгөн хөрөнгө

Банкны нэр	Валютын төрөл	Валют	Мөнгөн дүн
Касс	MNT		98,401.00
Төрийн банк	MNT		250,350,572.91
Төрийн сан	USD	446,050.31	1,530,875,887.44
			<b>1,781,324,861.35</b>

2022 оны 2 дугаар сарын 9-ний өдөр Сүхбаатар дүүргийн Иргэний хэргийн анхан шатны шүүхийн шүүх хуралдаан хуралдаж “Чингис хаан банк” ХХК-иас 956.6 сая төгрөгийг гаргуулах, нэхэмжлэлээс үлдэх 193.4 сая төгрөгийг хэрэгсэхгүй болгох, манай компанийн тэмдэгтийн хураамжид төлсөн 5.9 сая төгрөгийн 4.9 сая төгрөгийг нэмж гаргуулж зөрүүг улсын орлогод үлдээх 181/ШШ2022/00145 тоот шийдвэр гарсан. Үүнтэй холбоотойгоор бүртгэлд тусгагдсан Чингис хаан банкнаас авах 1,128.6 сая төгрөгийн хадгаламж, хүүний авлагат найдваргүй авлагын нөөц байгуулж 961.5 сая төгрөгийн төлөгдөх дүнгээр бүртгэлд тусгасан. 2022 оны 4 дүгээр сарын 28-ны өдөр шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх ажиллагааг эхлүүлсэн бөгөөд одоогийн байдлаар төлөгдсөн төлбөр байхгүй байна.

Мөн Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн мэргэжилтнүүдийн 2021 оны 61.3 сая, 2022 оны эхний 12 сарын 259.3 сая нийт 320.6 сая төгрөгийн цалингийн авлагыг Төслийн удирдах албанаас нэхэмжлээд байна. Азийн хөгжлийн банк болон Монгол Улсын Засгийн газрын хооронд байгуулсан МОН-3694 зээлийн хэлэлцээрийн дагуу Нийслэлийн Засаг даргын Тамгын газар, “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК, “Улаанбаатар хотын орлогод нийцсэн ногоон орон сууц ба дасан зохицох чадвар бүхий хотын шинэчлэл салбарын төсөл”-ийн Төсөл хэрэгжүүлэх нэгжийн “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-ийн захиргаа, удирдлагын зардлын дагуу санхүүжилтийг зохицуулах 3 талт гэрээ

байгуулагдаад байна. Гэрээний дагуу хуримтлагдсан цалингийн авлагыг барагдуулахаар ажиллаж байна. 2022 оны 10 дугаар сарын 13-ны өдөр “Эрдэнэс таван толгой” ХК-ийн гаргасан МНОЕТТМ30262 бондноос 100,000 төгрөгийн нэрлэсэн үнэтэй 68,100 ширхэгийг худалдан авсан бөгөөд 11 дүгээр сарын 15 ны өдөр 4.7 сая төгрөгийн татварын дараах хүүгийн орлогыг хүлээн авсан. Одоогийн байдлаар татвар суутгуулсны дараах хуримтлагдсан хүүгийн авлага 85.6 сая төгрөгийг НББ-д тусгаад байна. Компанийн “Чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг удирдах журам”-ын дагуу компанийн сул чөлөөтэй байгаа 500 сая төгрөгийг Хаан банк, Төрийн банканд богино хугацаагаар байршуулсан ба тайлант жилийн эцэст 1.6 сая төгрөгийн татварын дараах хүүгийн авлага үүсээд байна. ҮАГ-ын 2022 оны 138/АО150053 тоот “Төлбөр барагдуулах тухай” актын хэрэгжилттэй холбогдуулан 2022 оны 9-р сарын 28-ны өдөр 159.3 сая төгрөгийг ҮАГ-ын Төрийн сан банканд дах дансанд компаниас шилжүүлж, НББ-д холбогдох хүмүүсээс авлага үүсгэн бүртгээд байна.

**Хүснэгт 10: Авлага**

Төрөл	Мөнгөн дүн	Хувь	Харилцагчид	
Татварын авлага	14,688,146.12	0.93%	НӨАТатвар	14,376,479.45
			Суутгагчаас суутгасан ОАТатвар	311,666.67
			УБОННОСДЗЧБХШ Төсөл	320,641,182.67
			Петро стар ХХК	46,904.00
Дансны авлага	1,563,827,883.30	99.07%	Чингис хаан банк	962,319,363.00
			Хаан банк	739,109.59
			Төрийн банк	867,945.20
			Эрдэнэс таван толгой ХК	85,638,582.19
			Ти Би Групп ХХК	34,274,796.65
			Хувь хүмүүс	159,300,000.00
<b>Нийт</b>	<b>1,578,516,029.42</b>	<b>100%</b>		

2022 оны 7 дугаар сард АХБ-ны санхүүжилтийн эх үүсвэрээс “Тогтвортой ногоон санхүүжилтийн дэмжлэг” олон улсын гэрээнд заасан ажил үүргийн хуваарийн дагуу гүйцэтгэсэн 4-р багц ажлын төлбөр болох 132.4 мянган ам.долларын төлбөрийг Касталиа лимитед компанид, 11 дүгээр сард МУ-д байрладаггүй албан татвар төлөгчид олгосон орлогод ногдуулан суутгасан албан татварын төлбөр болох 52.5 мянган ам.доллартай тэнцэх төгрөгийг Татварын ерөнхий газарт тус тус шилжүүлж, буцалтгүй тусламжийн эх үүсвэрээс татан авсан мөнгөний үлдэгдэл 446.0 мянган ам.доллар байна.

**Хүснэгт 11: Өр төлбөр**

Төрөл	Мөнгөн дүн	Хувь	Харилцагчид	
Дансны өр	1,531,752,969.60	0.06%	Хувь хүмүүс	MNT 877,082.16
		99.94%	АХБанк	USD 446,050.31 1,530,875,887.44
<b>Нийт</b>	<b>1,531,752,969.60</b>	<b>100%</b>		

Тайлант жилд 528 сая төгрөгийн зардал гарснаас 38 хувь нь цалингийн, 14 хувь нь түрээсийн, 5 хувь нь нийгмийн даатгалын шимтгэлийн зардал байна. Бусад зардлын дүнд “Чингис хаан банк” ХХК-ийн хадгаламж, хүүний авлагат байгуулсан найдваргүй авлагын зардал болон оффисийн нүүлгэлт болон засварын зардал багтсан.

## Хүснэгт 12: Хүлээгдэж буй орлого, үр дүнгийн тайлан (2022.12.31-ний өдрөөр)

Үзүүлэлт	Дүн	
Хүүгийн орлого	151,045,890.40	
Бусад орлого	652,168.00	
Ерөнхий удирдлагын зардал	<b>528,508,935.18</b>	<b>100.0%</b>
Цалингийн зардал	198,957,124.20	37.64%
Нийгмийн даатгалын шимтгэлийн зардал	24,853,231.42	4.70%
Түрээсийн зардал	71,605,090.88	13.55%
Ашиглалтын зардал	342,571.89	0.06%
Сургалтын зардал	3,624,827.73	0.69%
Бичиг хэрэг, хэвлэх үйлчилгээний зардал	2,666,318.09	0.50%
Харилцаа холбоо, интернэт, шуудангийн зардал	2,510,279.83	0.47%
Тээвэр, шатахууны зардал	5,460,433.57	1.03%
Элэгдлийн зардал	27,599,795.27	5.22%
Аудитын үйлчилгээний зардал	465,000.00	0.09%
Хөдөлмөр хамгааллын зардал	224,954.54	0.04%
Ариун цэврийн зардал	70,845.44	0.01%
Автоматжуулалтын зардал	337,500.00	0.06%
Даатгалын зардал	166,250.00	0.03%
Шимтгэл хураамжийн зардал	1,817,125.91	0.34%
Санхүүгийн хураамжийн зардал	2,000,000.00	0.38%
Зочин төлөөлөгчийн зардал	309,063.63	0.06%
Олон нийтэд мэдээлэл хүргэх зардал	409,090.91	0.08%
Бусад зардал	185,089,431.87	35.02%
Нийт ашиг	<b>(376,810,876.78)</b>	
Орлогын албан татварын зардал	15,104,589.04	
Цэвэр ашиг, алдагдал	<b>(391,915,465.82)</b>	

**3.2. Компанийн 2022 оны үйл ажиллагааны зардлын төсвийн гүйцэтгэл**

2022 оны 8 дугаар сарын 16-ны өдрийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурлаар баталсан 2022 оны үйл ажиллагааны төсвийн хүрээнд 151 сая төгрөгийн хүүгийн орлого олж үйл ажиллагааны орлого 62%-ийн гүйцэтгэлтэй байна. 2022 оны 10 дугаар сарын 13-ны өдөр “Эрдэнэс таван толгой” ХК-ийн гаргасан MNOETTM30262 бондноос 100,000 төгрөгийн нэрлэсэн үнэтэй 68,100 ширхэгийг худалдан авсан бөгөөд 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар хуримтлагдсан хүүгийн орлого 149.3 сая төгрөг байна. Компанийн “Чөлөөт мөнгөн хөрөнгийг удирдах журам”-ын дагуу компанийн сул чөлөөтэй байгаа 500 сая төгрөгийг Хаан банк, Төрийн банканд богино хугацаагаар байршуулан 1.8 сая төгрөгийн хуримтлагдсан хүүгийн орлого олоод байна.

Тайлант жилд 552.5 сая төгрөгийг үйл ажиллагаанд зарцуулсан бөгөөд төсвийн гүйцэтгэл 82 хувиар буюу 114.9 сая төгрөгийн хэмнэлттэй байна. Боловсон хүчний зардалд 227.4 сая төгрөг, үндсэн үйл ажиллагаатай холбоотой зардалд 300.7 сая төгрөгийг зарцуулсан. Түрээсийн зардал 62%, автоматжуулалтын зардал 21%, тээвэр шатахууны зардал 67%, бичиг хэргийн зардал 44%, хөдөлмөр хамгааллын зардал 54%, харилцаа холбооны зардал 63%, аудитын үйлчилгээний зардал 57%, олон нийтэд мэдээлэл хүргэх зардал 36%-ийн гүйцэтгэлтэй байна. Үндсэн бус үйл ажиллагааны зардлын хэтрэлт нь төсөвлөгдөөгүй буюу “Чингис хаан банк” ХХК-ийн хадгаламж, харилцахын авлагын 172 сая төгрөгийг найдваргүй авлагын зардалд, санхүүгийн хураамжийн зардлын хэтрэлт нь “Үндэсний стратегийн хөрөнгө оруулалт хувийн ХОС ТЗК” ХХК-ийг үүсгэн байгуулахтай холбогдон гарсан СЗХ-ны зохицуулалтын үйлчилгээний хөлсний 1.0 сая төгрөгийг, шимтгэл хураамжийн зардлын хэтрэлт нь “Би ди сек ҮЦК” ХК-иар дамжуулан худалдан авсан үнэт цаасны үйлчилгээний шимтгэлд төлсөн 1.8 сая төгрөгийг тус тус бүртгэсэнтэй холбоотой.



Тайлант хугацаанд 2021 оны ААНОАТ-ын 9.6 сая төгрөгийн буцаан олголт орж ирсэн бөгөөд хувь хүний орлогын албан татварт 42.2 сая төгрөг, нийгмийн даатгалын шимтгэлд 95.8 сая төгрөг, авто тээврийн хэрэгслийн албан татварт 0.3 сая төгрөг тус тус төлөгдсөн.

### 3.3. Санхүүгийн аудитын талаар

1. Үндэсний аудитын газраас зохион байгуулсан сонгон шалгаруулалтын үр дүнд Монгол Улсын Хөгжлийн банк болон “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК-д 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ны өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн тайланд аудит хийх гүйцэтгэгч байгууллагаар “Грант торнтон аудит” ХХК шалгарсан. Аудитыг 2022 оны 02 сарын 10-наас 2022 оны 03 дугаар сарын 15-ны хооронд хийж гүйцэтгэсэн. Санхүүгийн тайлангийн аудитаар залруулагдаагүй алдааны дүн 392.0 сая төгрөгийн алдаа, зөрчил илэрч тогтоосон ерөнхий материаллаг байдлын түвшнээс давсан нь дангаараа эсвэл нийтээрээ материаллаг боловч өргөн тархаагүй, Төсвийн тухай хуулийн 6 дугаар зүйлийн 6.4.1-д “төсвийг үр ашигтай, хэмнэлттэй байхаар төлөвлөж, зарцуулах” заалтыг зөрчсөн, санхүүгийн тайлагналын нийцсэн бөгөөд зохистой байх, авлагыг төлөгдөх боломжтой дүнгээр бүртгээгүй буюу СТОУС 9 Санхүүгийн хэрэглүүр-ийн дагуу найдваргүй авлагын нөөц байгуулаагүй нь үнэлгээ ба хуваарилалт батламж мэдэгдлийг тус тус хангахгүй байна гэсэн дүгнэлт гарсан. Дүгнэлтийн үндэслэл хэсэгт дурдсан алдаа, зөрчлийн үр нөлөөг эс тооцвол компанийн 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх санхүүгийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, Нягтлан бодох бүртгэлийн олон улсын стандартад нийцүүлэн Сангийн сайдын баталсан 2017 оны “Аж ахуйн нэгжийн санхүүгийн тайлан, тодруулгыг бэлтгэх заавар” 361 дүгээр тушаалын 1 дүгээр хавсралтын дагуу бүх материаллаг зүйлсийн хувьд үнэн зөв толилуулсан байна гэж үзсэн.

Санхүүгийн тайлангийн аудитаар нийт 392.0 сая төгрөгийн 3 алдаа зөрчил илэрснээс 159.3 сая төгрөгийн 1 зөрчилд төлбөрийн акт, 60.6 сая төгрөгийн 1 алдаа зөрчилд албан шаардлага хүргүүлж, 172.1 сая төгрөгийн 1 зөрчилд зөвлөмж өгч, биелэлтийг 2022 оны 9 дүгээр сарын 30-ны өдрийн дотор ирүүлэхийг Үндэсний аудитын газар компанид үүрэг болгосон.

ҮАГ-ын 2022 оны 138/АО150053 тоот “Төлбөр барагдуулах тухай” актын хэрэгжилттэй холбогдуулан компанийн Гүйцэтгэх захирлын 2022 оны 5 дугаар сарын 13-ны өдрийн 08 тоот тушаалаар төлбөр барагдуулах үүрэг бүхий ажлын хэсэг байгуулагдаж холбогдох хүмүүст төлбөр барагдуулах тухай мэдэгдэл хүргүүлсэн бөгөөд одоогийн байдлаар төлбөрийг барагдуулаагүй байна. 2022 оны 9-р сарын 28-ны өдөр 159.3 сая төгрөгийг ҮАГ-ын Төрийн сан банканд дах дансанд компаниас шилжүүлж, НББ-д холбогдох хүмүүсээс авлага үүсгэн бүртгээд байна.

ҮАГ-ын 2022 оны 648/АО150053 тоот “Зөрчил арилгах тухай” албан шаардлагын дагуу компанийн үйл ажиллагааг МУХБ-ны төв оффист шилжин байрлах ажлыг 2022.08.27-28-ны өдрүүдэд зохион байгуулж, “Ди Би Эм ассет менежмент ҮЦК” ХХК болон “Ти Би Групп” ХХК-ийн хооронд 2019 оны 05 дугаар сарын 01-ний өдөр байгуулсан 0-19/10 дугаартай “Оффисын талбайн түрээсийн гэрээ”-ний хугацааг дуусгавар болгосон.

СТОУС болон нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын баримт бичгийн дагуу найдваргүй авлагын нөөц байгуулах зөвлөмжийг хэрэгжүүлж бүртгэлд тусгасан болно.

2. Хөгжлийн банкны Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн даргын 2022 оны 8 дугаар сарын 11-ний өдөр баталсан дотоод аудитын ажлын 2022/02 тоот удирдамжийн дагуу Дотоод аудитын газраас охин компаниудын үйл ажиллагааг сайжруулж зөвлөмж өгөх зорилгоор хийгдсэн аудитын ажлын хүрээнд шаардлагатай баримт, материалыг шаардсан хугацаанд нь хүргүүлэн ажилласан.

3. Компанийн 2022 оны санхүүгийн тайланд хараат бус, хөндлөнгийн аудитын үйлчилгээ үзүүлэх аудитын ксонгон шалгаруулалтын үйл ажиллагаа яваглаж байна.