

**“УЛСЫН ИХ ДЭЛГҮҮР” ХК-ИЙН ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН
ЭЭЛЖИТ БУС ХУРЛЫН ТЭМДЭГЛЭЛ**

2025 оны 03-р сарын 05-ны өдөр

Улаанбаатар хот

“Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг 2025 оны 03-р сарын 05-ны өдрийн 10:15 цагт Улаанбаатар хот, Хан-Уул дүүрэг, 20-р хороо, Чингисийн өргөн чөлөө гудамж, “Номин юнайтед” төвийн 4.5 дугаар давхарт танхимаар болон цахим хосолсон хэлбэрээр зохион байгуулав.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хуралд цахимаар оролцсон хувьцаа эзэмшигч байгаагүй.

Компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025 оны 01 дүгээр сарын 20-ны өдрийн 25/01 дугаартай тогтоолоор томилогдсон хурлын дарга Я.Наваан, Гүйцэтгэх захирал Х.Эрдэнэбаатар, Тооллогын комиссын дарга, эдийн засагч Г.Өсөхбаяр, тооллогын комиссын гишүүн хуульч Ч.Нарангэрэл, нягтлан бодогч Н.Сүрэнжав, ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга М.Өлзийбат нарын бүрэлдэхүүнтэйгээр хурлын үйл ажиллагааг зохион байгуулав.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын зард тусгасны дагуу хуралд биечлэн ирсэн хувьцаа эзэмшигчдийн иргэний цахим үнэмлэх, бичиг баримтыг шалгасны үндсэн дээр Тооллогын комисс хурлын ирцийг бүртгэх ажлыг 09:20 цагаас 10:15 цаг хүртэл хугацаанд хийв.

Хурлын үйл ажиллагааг 10:15 цагт эхлүүлэв.

Хурлын дарга Я.Наваан: “Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг 2025 оны 03-р сарын 05-ны өдөр цахим хэлбэрээр зохион байгуулах тухай шийдвэрийг Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2025 оны 01 сарын 20-ны өдрийн хурлаас гаргасан боловч Санхүүгийн зохицуулах хорооноос 2025 оны 02 сарын 24-ний өдөр албан бичгээр мэдэгдэл, шаардлага ирүүлсний дагуу Төлөөлөн удирдах зөвлөл дахин хуралдаж хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг танхимаар болон цахим хосолсон хэлбэрээр зохион байгуулахаар шийдвэрлэсэн.

Энэ удаагийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлыг удирдах эрхийг ТУЗ-ийн дарга Я.Наваан надад олгосон. Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлын тооллогын комиссын даргаар Г.Өсөхбаярыг, гишүүдээр Ч.Нарангэрэл, Н.Сүрэнжав нарыг томилсон байна. Ингээд “Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурал эхэлж байгааг мэдэгдье.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлаар хэлэлцэх асуудлуудыг ТУЗ-өөс баталсныг та бүхэнд танилцуулъя.

Өнөөдрийн ээлжит бус хурлаар Улсын их дэлгүүрийн барилгыг “Номин реалтор” ХХК-д түрээслүүлэх тухай сонирхлын зөрчилтэй хэлцлийг батлах асуудлыг хэлэлцэнэ.

За ингээд Тооллогын комисс хурлын ирцийг танилцуулахыг хүсье.

Тооллогын комиссын дарга Г.Өсөхбаяр: “Улсын их дэлгүүр” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хуралд 27,021,824 ширхэг хувьцааны саналын эрхтэй хувьцаа эзэмшигчид буюу компанийн нийт хувьцааны 73.4%-ийг эзэмшиж буй хувьцаа эзэмшигчид оролцож байгаа учраас Компанийн тухай хуулийн 69 дүгээр зүйлийн 69.1 дэх хэсэгт заасны дагуу хурлын ирцийг хүчинтэйд тооцож байна.

Нийт 27 хувьцаа эзэмшигч урьдчилан саналын хуудсаар саналаа өгснийг хурлын ирцэд оруулан тооцсон болно.

Цахимаар 1 хувьцаа эзэмшигч оролцож байна. Гэхдээ тухайн хувьцаа эзэмшигч нь хурлын ирц бүртгэснээс хойш хуралд холбогдсон учир санал хураалтад оролцохгүй.

Хурлын дарга Я.Наваан: За хуралд нийт хувьцаа эзэмшигчдийн 73.4% нь оролцож байгаа учир хурлын ирц хүчин төгөлдөр болж байна. Хурлын ирц бүрдсэн учраас хурлын үйл ажиллагааг эхлүүлэе.

Өнөөдрийн хурлыг түрээсийн үйл ажиллагааны загвар, зах зээлийн судалгаа, хэлэлцэх асуудлын тойм, шийдвэрийн төсөл гэсэн дарааллаар танилцуулга хийгээд явъя.

Эхлээд хурлын дарга миний бие хэлэлцэх асуудалтай холбоотой танилцуулга хийж дууссаны дараа хуралд оролцож байгаа хувьцаа эзэмшигч нар асуулт асуух, санал, хүсэлт хэлэх үе шат эхэлнэ. Тэрний дараа хурлаар хэлэлцсэн асуудалтай холбоотой санал хураалт явагдана. Хурлын дэгийн дагуу 1 хүн 1 санал хэлээд явахад болно гэж үзэж байна. Санал хэлэхдээ та бүхэн өөрийн нэр, эзэмшиж буй хувьцааныхаа тоог хэлээд саналаа хэлээд асуултаа асуугаад яваарай. Цахимаар оролцож байгаа хүний хувьд ТУЗ-ийн нарийн бичгийн даргаруу бичээд микрофоноо нээлгээд саналаа хэлээд яваарай.

За ТУЗ-өөс хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг зарлах үед ажлын өдөр төлөвлөсөн байсан боловч Засгийн газрын шийдвэр сүүлд гараад тэгээд энэ өдөр Цагаан сарын амралтын өдөр таарч байх шиг байна. Гэхдээ энэ нь хувьцаа эзэмшигчдэд хуралдаа оролцох боломжийг хангаж өгсөн нөхцөл байдал боллоо гэж бодож байна. Замын түгжрэлгүй байна. Ажлаасаа чөлөө авах гэх мэт хүндрэл үүсэхгүй болж байна.

Ингээд та бүхэнд "Улсын их дэлгүүр" ХК-ийн талаар товчхон танилцуулга хийе. Их дэлгүүр маань 1921 онд Монголын харилцан туслалцах хоршооны төв дэлгүүр нэрээр анх нээгдэж, хориод орон тооны ажилтантай үйл ажиллагаа явуулж эхлэсэн.

1933 онд шинэ байранд орсноор одоогийн уран зургийн галлерейд байрлаж Их дэлгүүр гэж нэрлэгдэх болсон. Ингэснээр хүнс болон өдөр тутмын барааг төвлөрүүлсэн 5 танхимд 40-өөд ажилтан ажиллаж байсан. Ингээд 1961 онд Улсын их дэлгүүрийн одоогийн барилга баригдаж ашиглалтад орж байжээ. 1971 онд Улсын их дэлгүүр Монголд анх удаа өөртөө үйлчлэх системийг нэвтрүүлж хэрэгжүүлсэн. 1981 онд Германаас шинэ тоног төхөөрөмж, тавилга ирж шинэчлэгдэн тохижсон. 2000-аад оны эхээр Монголд анх удаа өндөр шагналын сантай Маркетингийн урамшуулалт худалдаа зохион байгуулж байжээ.

За ингээд 2006 онд нэлээд том шинэчлэл засвар, хөрөнгө оруулалтуудыг хийсэн байдаг. Тухайн үед 2 тусдаа блок барилга байсныг хооронд нь нэгтгэж урсдаг шатаар холбож худалдааны төвийн хэмжээний орчин үеийн дэлгүүр болгох маш том хөрөнгө оруулалтуудыг хийсэн. Үүнд тухайн үеийн ханшаар 7 тэрбум гаруй төгрөгийн хөрөнгө оруулалтыг хийсэн байдаг. Мөн 2010 онд Мажестик нэртэй номын дэлгүүрийг нээж байсан. 2014 оноос дэлгүүрийн үйл ажиллагааг аялал жуулчлалын чиглэлрүү өргөжүүлж үндэсний хамгийн том сувенирийн дэлгүүрийг байгуулж ажиллуулж байгаа. Ингээд 2017 онд мөн шинэчлэл сайжруулалт хийж Улсын их дэлгүүрийн замын урд талд тухайн үедээ хамгийн том лед дэлгэцийг байршуулж байсан. Шинэ болон томоохон баярын арга хэмжээнүүдээр уламжлал болсон сүлд мод засдаг арга хэмжээ болон бусад маркетингийн хөтөлбөрүүдийг амжилттай зохион байгуулснаар Улсын их дэлгүүр маань тогтмол, байнгын үйлчлүүлэгчидтэй болж өргөжин тэлэх боломжууд нээгдсэн.

За та бүхэн мэдэж байгаа 2020 онд Улсын их дэлгүүрийн барилгад гал гарч ихээхэн хэмжээний хохирол учирсан. Энэ галаас үүдэлтэй хохирлыг богино хугацаанд сэргээн засаж, өнгө төрхийг нь шинэчлэх ажлууд явсан. Энэ ажил бараг 2-3 жил үргэлжилсэн. Тэгээд Улсын их дэлгүүр нүүрэн талдаа шинэ дэлгэцтэй болсон. Үндсэн барилгынхаа өнгө төрхийг хадгалсан экстерерийн шийдлүүдийг зохион байгуулсан. Дотор талдаа шилэн дээвэртэй болсон, мөн усан хүрхрээ, шилэн гүүр зэрэг шинэлэг өнгө төрхийг оруулсан бүтээн байгуулалтууд хийсэн байгаа. Мөн барилгын бьюдинг менежмент системийн тоног төхөөрөмжүүдийг байршуулж их дэлгүүрийн барилгыг илүү үр ашигтай ажиллуулах боломжийг бүрдүүлсэн. Мөн гал түймрийн аюулаас сэргийлэх ухаалаг системүүдийг суурилуулж өгсөн. Энэ нь камерын системтэй хосолсон гал унтраах систем байгаа. Шинэчлэгдсэн өнгө төрхүүдийг та бүхэн дэлгэцнээс харж байгаа байх. Улсын их дэлгүүрт хүүхдийн

номын тавиур, тоглоомын хэсгүүдийг бас шинээр хийж тохижуулсан. Мөн Улсын их дэлгүүрт гарсан галын хохирлын хор уршгийг мартах ёсгүй гэж үзээд бид 6-р давхарт галын хохиролтой холбоотой музей байгуулсан.

За ингээд хурлын гол хэлэлцэх асуудлын танилцуулгаруу оръё. Түрээсийн гэрээг хэлэлцэж батлуулахаар өнөөдөр хурлын хэлэлцэх асуудал болгон оруулж байгаа. Компанийн түрээсийн үйл ажиллагааны талаар манай хувьцаа эзэмшигчид тодорхой хэдэн асуултыг тогтмол асуудаг. Тэр талаар эргэн сануулахад урьд нь хувьцаа эзэмшигчдийн хэд хэдэн удаагийн хурлаар түрээсийн гэрээг бөөний ба жижиглэн аль хэлбэрээр нь зохион байгуулбал зохимжтой юм бэ гээд хэлэлцэж байсан байдаг. Энэн дээр бөөний загвар буюу бүх талбайгаа бөөнд нь түрээлүүлэх загвар бол ашиггүй талбайн хэсгүүдийг төлбөртэйгөөр ашиглуулах боломжтой байдаг. Бөөний түрээсийн нөхцөлд ашиггүй талбайг ч бөөнд нь түрээлүүлэх давуу тал байдаг. Түрээслэгч нар орсон, ороогүй хоосон талбайнууд зөндөө байдаг. Тухайлбал 5 давхрын хүүхдийн хувцасны хэсгүүдээр та бүхэн анзаарсан бол түрээслэгчгүй нэлээн удаж байгаа. 7 давхарт хоол үйлчилгээний хэсгүүд дээр мөн түрээсийн тасгууд хоосон байгаад байгаа. Тэгэхээр бөөний түрээсийн зарчмаар явснаар ийм түрээслэлтгүй хоосон талбай байхгүй байх давуу талтай. Мөн бөөний түрээсийн загвар дээр цөөн тооны түрээслэгчтэй тул түрээсийн гэрээ байгуулах, төлбөр тооцоог нь хянах зэрэг дээр маш цомхон бүрэлдэхүүнтэй ажиллаж болдог. Одоогоор Улсын их дэлгүүр ХК нь үндсэн орон тооны 3 ажилтантайгаар үйл ажиллагаа явуулж байгаа. Мөн түрээслэгчтэй холбоотойгоор авлагын эрсдэлүүд байдаг. Худалдааны компаниуд дээр түрээслэгч болон хамтрагч компаниуд нь үйл ажиллагаа явуулж байгаад солигдох үед ч гэдэг юм уу иймэрхүү нөхцөлүүдэд түрээсийн төлбөрөө авч чадахгүй хугацаа алдах эрсдэлүүд байдаг. Харин бөөний түрээсийн загвар нь бол эдгээр сул талуудыг нөхсөн загвар юм байна гэж онцолж байна.

Харин жижиглэн түрээсийн хувьд нэг м.кв талбайн үнэлгээ мэдээж өндөр байдаг. Гэхдээ Улсын их дэлгүүрийн жишээн дээр бол нийт талбайн 20-30% нь түрээслүүлэх боломжгүй шат, лифт, коридор гэх мэт хэсгүүд байдаг. Тэгэхээр энэ хэсгүүдийг бол бид хоосон түрээслүүлэх боломжгүй нөхцөлтэй байна. Мөн түрээслэгчдийн оролт, гаралттай холбоотой талбайн дүүргэлт 2024 оны байдлаар гэхэд 71.8%-тай байсан. Үүнийг та бүхэнд эргээд зах зээлийн судалгаан дээр харуулна. Цаана нь бидэнд бараг 30% орчмын сул талбай үлдэх эрсдэлтэй юм байна гэж дүгнэж байгаа. Мөн олон тооны түрээслэгчтэй учраас борлуулалт, түрээсийн гэрээний зохион байгуулалт, төлбөр тооцоо, хяналт, барилга ашиглалт зэрэг процессийн зохион байгуулалтын ажилд маш том нүсэр баг ажиллах шаардлага гардаг. Ойролцоогоор 200 орчим хүн ажиллаж байж компани түрээсийн үйл ажиллагаагаа өөрөө аваад явах шаардлагатай болох юм байна гэж тооцсон. Мөн түрүүн ярьсанчлан олон тооны түрээслэгчтэй харилцах учир түрээсийн авлагын асуудал нэлээдгүй үүсдэг сул тал байна. Үүн дээр нэмээд хэлэхэд хамгийн гол нь Улсын их дэлгүүр маань Department store гээд олон улсын худалдааны загвараар ажилладаг цөөхөн дэлгүүрийн нэг байгаа. Үүнийг ажиллуулахын тулд олон тооны бараа бүтээгдэхүүнийг өөрсдөө оруулж ирж, брэндүүдийг байршуулах шаардлагатай. Түүнээс гадна маш олон тооны дотоодын харилцагч нартай сайн харилцаа холбоотой байж үүнийг хийнэ. Мөн түрүүн танилцуулга дээр дурдсанчлан маркетинг, идэвхижүүлэлт, бонус карт гэх мэтчилэн ийм олон төрлийн үйл ажиллагааг хийдэг байж энэ их дэлгүүр гэдэг зохион байгуулалтаар авч явж болох юм. Тэгэхээр ийм цогц үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж чадах байгууллага Монголд цөөхөн байна гэж харж байна. Тийм учраас өмнөх жилүүдэд энэ бөөний түрээсийн загварыг хэрэгжүүлэн стратеги төлөвлөгөөгөө барьж ажиллаж байгаа юм.

За зах зээлийн судалгааны талаар та бүхэнд мэдээлэл өгье. "Тэнхлэг зууч" ХХК-иас гаргасан судалгааны мэдээллээс харахад Ковид 19 цар тахлаас шалтгаалаад 2020-2021 онд талбайн дүүргэлтүүд огцом буурсан байдаг. 90%-ийн дүүргэлттэй байсан нь 75% болж буурсан. Худалдааны зориулалттай талбай ихээр нэмэгдсэн боловч эдгээр талбайнуудын ашиглалтын түвшин буурсан байна. Улаанбаатар хотын хэмжээнд жил бүр 70,000 – 80,000 м.кв худалдаа үйлчилгээний талбай шинээр ашиглалтад ордог ба, 2023 он гарснаар барилгын салбар идэвхижиж, шинээр ашиглалтанд орж буй худалдаа үйлчилгээний талбайн хэмжээ огцом нэмэгдсэн. Худалдаа үйлчилгээний талбай хэмжээ нэмэгдэх тусам худалдаа үйлчилгээ эрхлэгчдэд сонголт бий болж, энэ нь шинэ худалдааны төв рүү шилжих түрээслэгч нарын хөдөлгөөнийг нэмэгдүүлсэн. Түрээслэгч нарын оролт гаралтаас шалтгаалж талбайн дүүргэлт өнөөг хүртэл тасралтгүй буурсаар 2024 оны II улирлын байдлаар

71.8% болсон байна. Түрээсийн дүүргэлт улирал тутам буурч байгаагаас худалдаа үйлчилгээний төвүүд түрээсийн үнээ өгсөх боломжгүй болж, түрээслэгчээ тогтоон барих зорилгоор түрээсийн хөнгөлөлт өгөх, шинэ түрээслэгч татах зорилгоор эхний 3 – 6 сар түрээсийн төлбөрөөс чөлөөлөх зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх хандлагатай байна. /гээд доорх графикийг дэлгэц дээр үзүүлэв/



За ингээд хэлэлцэх үндсэн асуудал болох түрээсийн гэрээний гол нөхцөлийг танилцуулъя. Улсын их дэлгүүр ХК нь 4 тусдаа үл хөдлөх эд хөрөнгө өмчлөх эрхийн гэрчилгээтэй объектуудтай. Үүнд: Улсын их дэлгүүрийн А хэсэг 12,479 м.кв, Б хэсэг 9,787.8 м.кв, Улсын их дэлгүүрийн барилгын хойд талд тусдаа техникийн жижиг барилга 90 м.кв талбайтай, мөн өргөтгөлийн хэсэг 4,502 м.кв талбайтай байгаа. Компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс түрээсийн гэрээтэй холбоотой дараах саналуудыг хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд оруулж байна. Үүнд:

- Дээрх талбайнуудыг "Номин реалтор" ХХК-д бүхэлд нь түрээслүүлэх
- Хугацааны хувьд 6 жилийн хугацаатай түрээсийн гэрээ байгуулах
- Нэг сарын түрээсийн төлбөрийг 818,285,490 төгрөгөөр тооцох
- Өмнөх жилийн инфляци болон бодит эдийн засгийн өсөлтийн дунджаар тооцон 2 жил тутамд өсгөх гэсэн ийм санал оруулж байгаа юм.

Зөвхөн "Номин реалтор" ХХК гэлтгүй "Номин холдинг" ХХК-ийн нэгдэлд хамаарах хэд хэдэн компаниудтай хамтарч Улсын их дэлгүүрийн үйл ажиллагааг зохион байгуулж авч явдаг. Энэ зохион байгуулалтын хүрээнд олон талын хамтын ажиллагаа өрнөдгийг бас онцлон хэлмээр байна. "Номин реалтор" ХХК нь барилгын засварын ажил тэр дундаа 2020 оны галын хохирлын дараах сэргээн босголтын ажлыг маш хурдан гүйцэтгэж их дэлгүүрийн үйл ажиллагааг богино хугацаанд хэвийн болгоход маш их дэмжлэг үзүүлсэн. Тус компани өөрийн хөрөнгөөр, өөрийн ажилчдын хүчээр галын хохирлыг даван гарахад туслалцаа үзүүлж байсан. Тухайн үед бараг 16 тэрбум орчим төгрөгийн галын хохирол учирч байсан. Энэ хохирлыг богино хугацаанд даван туулж үйл ажиллагаагаа амжилттайгаар үргэлжлүүлэхэд сайн хамтарч ажиллаж, дэмжлэг үзүүлж байсан ийм компани байгаа. Бид өмнөх хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаараа эдгээр асуудлуудыг хэлэлцээд аудитын байгууллагаар хөндлөнгийн аудит хийлгээд "Номин реалтор" ХХК-ийн хийж гүйцэтгэсэн засвар, бүтээн байгуулалтын ажлуудын зардлыг нь баталгаажуулсан байдаг. Түүнчлэн 2006 онд хийж байсан барилгыг нэгтгэн сайжруулах хөрөнгө оруулалт, түүнээс цааших галын хохирлын дараах санхүүжилтийг арилжааны банкнаас таатай нөхцөлөөр зээл авч шийдвэрлэхэд "Номин реалтор" ХХК болон "Номин холдинг" ХХК-ууд өөрийн хөрөнгөөр батлан даалт гаргаж дэмжлэг үзүүлсэн байгаа. Уг зээл нь таатай нөхцөлөөр буюу жилийн 14.5%-ийн хүүтэй зээл байгаа. Одоо Улсын их дэлгүүр ХК нь 17 тэрбум орчим төгрөгийн зээлтэй явж байгаа. Энэ зээлүүдийг төлөвлөгөөнийхөө хүрээнд улам бууруулж амжилттай ажиллах ийм зорилт тавин ажиллаж байна. Мөн нэмж хэлэхэд "Номин реалтор" ХХК болон "Номин холдинг" ХХК-ийн нэгдэлд хамаарах компаниуд галын хохирлын дараа өөрсдөө

бас их хэмжээний хөрөнгө оруулалтыг Улсын их дэлгүүрт хийсэн байгаа. Барилгын засвар үйлчилгээ, тоног төхөөрөмж, ажиллах хүч зэргээр.

За ингээд "Номин реалтор" ХХК-ийн зүгээс олон жил түрээслэгчээр явж байгаагийн хувьд хуульд заасны дагуу Улсын их дэлгүүрийн барилгыг тэргүүн ээлжинд үргэлжлүүлэн түрээслэх санал тавьсан. Тэгээд уг саналынх нь дагуу өнөөдөр хувьцаа эзэмшигч та бүхэнд тус компанитай түрээсийн гэрээ байгуулах асуудлыг шийдвэрлүүлэхээр өргөн барьж байгаа юм.

Нэмээд хэлэхэд 2020 оноос хойш "Номин реалтор" ХХК-тай байгуулах түрээсийн гэрээний нөхцөлийг компанид илүү ашигтай болгон сайжруулаад явж байгаа. Шинээр хийсэн хөрөнгө оруулалт, сайжруулалтыг Улсын их дэлгүүр ХК хариуцаж байгаа учраас нөгөө талаас түрээсийнхээ үнийг өсгөх ажлыг маш сайн хэрэгжүүлсэн. 2021, 2022 он гээд жил бүр 15, 10, 10, 10% гээд 4 жил дараалаад түрээсийн үнээ өсгөсөн байгаа. Энэний хүчинд 2020 оноос 2024 оныг дуустал 53%-ийн түрээсийн үнийн өсөлтийг хийсэн байна. Энэ өсөлтийг баталгаажуулж "Номин реалтор" ХХК-тай гэрээлж ажилласан байгаа. Тус компанийн хувьд гэрээний ямар нэгэн зөрчилгүй, түрээсийн төлбөрөө нэг ч өдрийн хоцролтгүй 100 хувь төлөөд явж байгаа. Тийм учраас энэ сайн харилцаан дээрээ үндэслээд цаашдаа илүү зах зээлийн нөхцөл байдалд уялдуулаад, эдийн засаг, инфляцийн өсөлтийн хувийг жил бүр гардаг улсын статистикт үндэслэн тодорхойлж түрээсийн үнээ өсгөөд явъя гэсэн ийм төлөвлөгөөтэйгөөр өнөөдрийн хувьцаа эзэмшигчдийн хуралд уг асуудлыг оруулж байна.

За ингээд өнөөдрийн хэлэлцэх асуудалтай холбоотой танилцуулгыг та бүхэнд товчхон хүргэлээ. Одоо ингээд хуралд оролцож байгаа хувьцаа эзэмшигчдээс асуулт асууж, санал хүсэлтээ хэлж болно. Хувьцаа эзэмшигчид дэгийн дагуу нэг нэгээрээ ээлжлээд асуултаа асуугаад саналаа хэлээд явъя. Тэгээд та бүгдийн асуултыг тэмдэглэж аваад сүүлд нь нэг мөр хариулт өгөөд явъя.

Хувьцаа эзэмшигч: Энэ "Номин реалтор" ХХК-иас өөр компаниудаас түрээслэх санал орж ирсэн үү? Сүүлийн бараг 10 жилийн турш тус компанитай байнгын түрээсийн харилцаатай яваа юм байна. Өөр илүү ашигтай нөхцөл санал болгоод түрээслээд явъя гэсэн компани байдаггүй юм уу? Тендер шалгаруулалтын процессоор явах ёстой байсан юм бишүү.

Хувьцаа эзэмшигч Энх-Амгалан: Би 950 ш хувьцаатай. За манай жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн группээс надад 2 санал хэлээрэй гэж даалгаж ирүүлсэн. 1-рт Улсын их дэлгүүр компани Номингийн компаниудтай хамааралгүйгээр эцсийн түрээслэгч нартай зах зээлийн үнээр шууд түрээсийн гэрээ байгуулж ажилладаг болмоор байна. 2-рт харуул хамгаалалт, цэвэрлэгээ, цахилгаан, ус гэх мэт ашиглалтын зардлуудыг Улсын их дэлгүүр ХК дангаараа хариуцаж явах бус түрээслэгч талтайгаа хамтарч хариуцдаг болмоор байна.

Хувьцаа эзэмшигч С.Батаа: Би 199 ш хувьцаатай. Миний хувьд "Номин реалтор" ХХК-тай түрээсийн гэрээ байгуулж байгаа энэ хэлцлийг хүлээн зөвшөөрөхгүй. Энэ бол үнэхээр ашиг сонирхлын зөрчилтэй асуудал. Жижиг хувьцаа эзэмшигч нарт ашиггүй ийм гэрээ хэлцэл болж байгаа учраас би татгалзаж байна. Мөн энэ хурлын процесстой холбоотой цахимаар хэдэн хүн энэ хуралд оролцож байгаа вэ гэдэг мэдээллийг авмаар байна.

ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга: Хурлын процесстой холбоотой мэдээллийг нь би одоо шууд өгчихье. Цахимаар хэд хэдэн оролцоно гэж бүртгүүлсэн боловч өнөөдрийн хуралд Одгэрэл гэж нэг л хувьцаа эзэмшигч оролцож байна. Өөр хүн цахимаар оролцоогүй.

Хувьцаа эзэмшигч С.Батаа: Мөн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын талаарх мэдээллийг хувьцаа эзэмшигч нарт хангалттай сайн хүргэмээр байна. Цаашид хурлаа танхимаар хийж баймаар байна.

Хувьцаа эзэмшигч Ганцэцэг: Жижиг хувьцаа эзэмшигчдээс жил бүрийн хуралд цөөхөн хэдэн хүн л ирдэг. Одоо ч цөөхөн хүн байна. Тэгтэл 70 хэдэн хувийн ирцтэй гэж байна. Энэ ирцийн хэмжээ нь яаж бүрддэг юм бол мэдэхгүй гайхаад л байж байна. Хувьцаа эзэмшигч нар бас өөрсдөө хуралдаа идэвхитэй оролцож баймаар байна. Өөрсдөө идэвхитэй байж асуудлаа ярина ш дээ. Компаниас ч гэсэн хувьцаа эзэмшигчдийг идэвхижүүлэх арга хэмжээ авмаар байна. Мөн хувьцаа

эзэмшигч нартаа ногдол ашиг тараах зэргээр жаахан идэвхижүүлэхгүй бол энэ байдлаараа удаан явна гэж байхгүй.

Хувьцаа эзэмшигч Хандмаа: Би 3 ширхэг хувьцаатай. Бусдыг нь зарчихсан. Компанид итгэл буурсан, шударга биш зүйлүүд их харагдаад байсан учраас би дийлэнх хувьцаагаа зарсан. Өнөөдрийн хуралд 20 минут хоцорч ирээд ирцэд бүртгүүлж чадсангүй. Гэхдээ ямар ч байсан саналаа хэлмээр санагдлаа. Компанийн бүх үйл ажиллагаа үнэхээр утгагүй байна. Улсын их дэлгүүр ХК нийт 42 мянга гаруй хувьцаа эзэмшигчтэй. Гэтэл өнөөдрийн хуралд хэдэн хүн сууж байна. Мэдээлэл байхгүйгээс болоод хүн ирэхгүй байгаа шд. Миний хувьд хувьцаа эзэмшигчдийн сошиал группээс мэдэж ирсэн.

Хувьцаа эзэмшигч Ч.Одгэрэл: /цахимаар оролцсон/ За өглөөний мэнд. Энэ танилцуулсан нөхцөлөөр гэрээ хийчихэд Улсын их дэлгүүр ХК-ийн жилийн ашиг хэд болох юм бэ? Цэвэр ашигтай ажиллах уу? Өөр асуулт алга.

Хувьцаа эзэмшигч: Улсын их дэлгүүр өөрөө түрээсээ хийгээд л явмаар байна. Юу нь болохгүй байна. Тэгээд л байнгын алдагдалтай ажилласан л гэх юм. Ногдол ашгаа ч өгдөггүй. Жижиг хувьцаа эзэмшигчдийн гол харж байгаа юм нь ногдол ашиг ш дээ. Энэ хүмүүс дотор хувьцаа нэмж аваад хөрөнгө оруулаад хувьцааны ханшин дээр тоглоод байгаа ерөөсөө байхгүй. Ногдол ашгаа л харж байгаа хүмүүс. Энэ компанийн гол бизнес нь түрээс л байгаа ш дээ. Гэтэл энэ гол бизнесээ заавал хүнээр хийлгэж яах гээд байгаа юм бэ өөрсдөө л хий л дээ. Мөн түрүүний хүний асуусан асуулттай миний асуулт давхцаж байна. Номин реалторт түрээслүүлээ гээд ямар ашигтай ажиллах юм бэ? Бизнес төлөвлөгөө нь ямар байгаа вэ? Энэ талаар мэдээлэл дутуу байна. Сарын 818 саяын түрээс авна гэж байна. Тэгээд 3 ажилтан л цалин авдаг гэж байна. Гэтэл ямар ч ашиггүй ажиллаж байгаа л гээд байх юм. Мөн Улсын их дэлгүүр ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн хэдэн хувь нь Номин реалтор компанитай ашиг сонирхлын зөрчилтэй болчихоод байгаа вэ? Энэ талаар мэдээлэл авмаар байна. Хурлын ирц 70 гаруй хувьтай байна гэж байна. Тэрнээс хэдэн хувь нь энэ Номин реалтор компанитай ашиг сонирхлын зөрчилтэй байна хэлж өгнө үү.

Хувьцаа эзэмшигч: 2024 оны 12 сарын 31-ний байдлаарх санхүүгийн тайлантай танилцлаа. Энэ тайлан дээр татварын дараах компанийн жилийн цэвэр ашиг нь 3.3 тэрбум төгрөг гэж байна. Энэ яагаад өмнөх жилүүдийнхээс ийм харьцангуй өөр байгаа вэ? Дээрээс нь түрээсийн 1 сарын төлбөр нь бараг 1 тэрбум шахам юм байна ш дээ. Тэгээд сард 1 тэрбум төгрөгийн түрээсийн орлоготой ажиллаж байж яагаад татварын дараах жилийн цэвэр ашиг 3.3 тэрбум төгрөг болдог юм бэ? Мөн энэ Номин реалтор компанид талбайгаа түрээслүүлээд 2025 онд хэдэн төгрөгийн цэвэр ашигтай ажиллахаар төлөвлөж байгаа вэ? 2026 онд инфляци дагаад түрээсийн үнээ өсгөнө гэж танилцуулсан мөртлөө ашгийн нарийвчилсан төлөвлөгөөгөө яагаад үзүүлэхгүй байна вэ? Нэгэнт хөрөнгийн бирж дээр хувьцаа гаргаад хувьцаат компани гэж явж байгаа юм чинь хувьцаа эзэмшигч нартаа ногдол ашиг өгмөөр байна. Ингээд ашиг ч байдаггүй, хувьцаат компани гэсэн нэртэй. Ашиггүй гэрээ хийгээд Номин реалторт түрээслүүлээд байдаг нь ямар учиртай юм бэ? Яагаад Номин ингэж ганцаараа монополдоод байгаа юм бэ?

Хувьцаа эзэмшигч: За би нэг ганц юм асууя. Компани банкнаас 14 хувийн хүүтэй мөнгө зээлсэн гэж байна. Энэ хүүгээ жаахан багасгах талаар арга хэмжээ авч болохгүй юу?

Хурлын дарга Я.Наваан: За хувьцаа эзэмшигч нартаа баярлалаа. Та бүхний асуусан асуултад өөрийнхөө хэмжээнд хариулахыг хичээе. Юуны түрүүнд хувьцаа эзэмшигчиддээ талархаж байна. Өмнөх жилүүдэд хурлын үйл ажиллагаа, мэдээлэл түгээх асуудал жаахан учир дутагдалтай явж байсныг ойлгосон. Ингээд бид сүүлийн жилүүдэд хурлыг аль болох нээлттэй, хүртээмжтэй байлгах зорилгоор биечилсэн болон цахим хэлбэрээр хослуулан зохион байгуулахаар чадах ядахаараа хичээж байна. Энэ хуралд зорьж ирээд идэвхитэй оролцож байгаа та бүгдэд их баярлаж байна. Бидэнд ирсэн түгээмэл асуулт юу байна вэ гэхээр хурлын зарыг яаж хүргэж байна вэ? Бусад хувьцаа эзэмшигчдийн оролцоо яагаад ийм бага байна вэ? Гэсэн асуулт байх шиг байна. Энэн дээр бол бид Санхүүгийн зохицуулах хорооноос баталсан Хувьцаат компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын зар хүргэх журамд заасны дагуу хурлын зарыг олон нийтийн хэвлэл мэдээллийн хэрэгсэл буюу өдөр

тутмын сонин, орон нутагт эфирээ түгээдэг радио телевизийн аль нэгээр нь, мөн арилжаа эрхлэх байгууллагын цахим хуудсаар дамжуулан 2 удаагийн давтамжтай хурлын зараа түгээж ажиллаж байгаа. Хувьцаа эзэмшигчдийг хуралдаа идэвхитэй оролцуулахын тулд танхим болон цахим хосолсон хэлбэрээр зохион байгуулаад явж байна. Манай хувьцаа эзэмшигчид хэдийгээр тооны хувьд олон боловч Монгол Улс орон даяар тархан амьдарч байгаа ийм хүмүүс байдаг. Тиймээс сүүлийн жилүүдэд орон нутгийн хүмүүстээ хуралд оролцох боломжийг нь хангаж цахим хэлбэрээр ингэж давхар хослуулан зохион байгуулж байна.

За тэгээд удахгүй хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурал маань 4 сарын 20-доор зохион байгуулагдана. Тэр хурал дээр жилийн эцсийн тайлангаа танилцуулаад явна. Тухайн хурал дээр санхүүгийн тайлан болон үйл ажиллагааны тайланг та бүхэнд дэлгэрэнгүй танилцуулна. Стратеги төлөвлөгөө гэж өмнө нь хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцүүлж байсан. Энэ стратеги төлөвлөгөөний хүрээнд юу гэж шийдвэрлэсэн бэ гэхээр Улсын их дэлгүүр маань үнэ цэнэтэй байх ёстой. Хувьцаа эзэмшигчиддээ өгөөжөө өгдөг байх ёстой. Ингэж өгөхийн тулд компани ашигтай ажиллах хэрэгтэй. Компани энэ олон өрсөлдөөн явж байхад аль болох үнэ цэнээ хадгалж, улам өсөж, амжилттай ажиллах ийм стратегийг барья. Тэгээд энэ үнэ цэнээ өгөхийн хэрээр за мэдээж хувьцаа эзэмшигчдийн байнга асуудаг асуулт бол ногдол ашгийн асуудал байгаа. Тэгэхээр энэ ногдол ашгийг өгөхийн төлөө зорьж ажиллана.

Нөгөөтээгүүр компанийг ингээд тогтвортой олон жил ажиллуулж Монгол Улсын нүүр царай болгоод явах ийм зорилгоор стратеги төлөвлөгөөгөө сонгосон байгаа. Одоогоос 10, 20-иод жилийн өмнөх хувьцааны үнэ ханштай харьцуулаад үзвэл манай хувьцааны үнэ тогтвортой өсөж яваа ийм дүр зурагтай учир бас нэг талаас ногдол ашиг, нөгөө талаас хувьцааны үнэ цэнэ өсөж байгаа гэж харж байгаа. Компани маань ямар ч байсан сүүлийн 5, 6 жил дандаа ашигтай ажиллаж байна. Бид улам илүү ашигтай ажиллах зорилт тавьж байна. 2025 онд бол 310 гаруй сая төгрөгийн ашигтай ажиллахаар зорьж байна. 2024 оны хувьд бол шүүх маргаантай холбоотой асуудлууд байсан. Тухайлбал 2020 онд болсон гал түймрийн улмаас үүссэн хохирлын дагуу Улсын их дэлгүүр компанийн зүгээс тодорхой хэмжээний нөхөн төлбөрүүдийг төлөх шаардлагууд тулгарсан. Харин нөгөө талдаа болохоор Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн гишүүдээс нөхөн төлбөр авах ийм маргаан явж байсан. Тухайн маргаантай холбоотой шүүхийн шийдвэрийн дагуу 2.4 тэрбум төгрөгийн төлбөр хүлээн авсан. Энэ маргаан нь бол ТУЗ-ийн тодорхой нэр бүхий гишүүдээс төлбөр гаргуулахаар шүүх шийдвэрлэсэн. Түүний дараагийн шатны шүүх хурлуудаас зарим гишүүдээс төлбөр гаргуулах асуудлыг хэрэгсэхгүй болгож шийдсэн байдаг. Тэгээд тус шүүхийн шийдвэрийн дагуу төлбөр мөнгийг нь төлүүлснээр 2024 онд 3.3 тэрбумын ашигтай ажилласан санхүүгийн тайлан гарсан. Төлөөлөн удирдах зөвлөл хуралдаад ногдол ашиг тараах боломж байна уу гэдгийг хэлэлцсэн. Ногдол ашигтай холбоотой хуулийн ямар шаардлага байдаг вэ гэхээр Компанийн тухай хуульд зааснаар хувьцаат компани ногдол ашиг тараах тохиолдолд өөрийн хөрөнгө нь анхны хувь нийлүүлсэн хөрөнгөөс өндөр байх, ногдол ашиг хуваарилсны дараа компани ашигтай ажиллах, үйл ажиллагаагаа санхүүжүүлэх төлбөрийн эх үүсвэртэй үлдэх гэсэн шаардлагууд тавигддаг. Гэтэл компани маань яахав хэд хэдэн удаагийн хөрөнгө оруулалтуудыг хийсэн, нөгөөтээгүүр 2020 онд тэр том галын хохирол тулгарсан. Гэхдээ компанийн удирдлагууд маань уг асуудал дээр маш сайн ажиллаад галын улмаас эвдэрч сүйдсэн зүйлсээ улам илүү сэргээгээд богино хугацаанд ашигтай ажиллуулж чадаж байгаа. Тэрнийхээ хүрээнд бид нэлээд олон хөрөнгө оруулалтуудыг хийж ажилласан. Түрүүн дурдсанчлан 16 орчим тэрбум төгрөгийн хөрөнгө оруулалт хийсэн байгаа. Тэгээд гол ачаалал нь хаана ирээд байна вэ гэхээр арилжааны банкуудаас авсан зээлийн асуудал байгаа. Бидний зүгээс богино хугацаанд ашигтай ажиллаж зээлийн дүнгээ бууруулах зорилго тавиад явж байна. Цаашдаа энэ санхүүгийн дүр зургаа улам илүү сайжруулахыг хичээж ажиллах болно. За ингээд 2024 оны цэвэр ашгаас ногдол ашиг тараах нь хуулийн дагуу боломжгүй байгаа учраас ногдол ашиг тараах боломжгүй тухай шийдвэрийг Төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс гаргасан.

Тэгээд одоогийн энэ танилцуулж байгаа түрээсийн гэрээний нөхцөл нь Номин реалтор компанитай хийж байгаа боловч Номин холдинг ХХК-ийн нэгдэлд хамаарах хэд хэдэн компани хамтарч энэ үйл ажиллагааг зохион байгуулдаг. Манай хувьцаа эзэмшигчдээс жижиглэн түрээс буюу компани өөрөө түрээсийн үйл ажиллагаагаа явуулж яагаад болдоггүй вэ гэдэг асуулт нэлээдгүй тавигддаг. Одоо бид нарын харж байгаа судалгаа, бусад нөхцөл байдлыг харахаар гадуур түрээсийн

үйл ажиллагаа эрхэлдэг нэлээдгүй олон байгууллагын үнэ цэнэ унаж байгаа нөхцөл байдал харагдаж байна. Шууд нэрийг нь хэлж болохгүй байх тухайлбал энэ 4 зам хавьцаа үйл ажиллагаа явуулдаг 2 том дэлгүүр байна. Манай Улсын их дэлгүүртэй жишиж болохоор Энхтайваны өргөн чөлөөнд байршилтай. Эдгээр компаниуд жижиглэн түрээсийн үйл ажиллагааг аль аль нь л явуулдаг байсан боловч сүүлдээ жижиглэн түрээсийн үйл ажиллагаагаа явуулж чадахаа болиод, сүүлдээ санхүүгийн асуудалд ороод өөр компаниудад хуваагдаж зарагдаад, сүүлдээ юу ч болж байгаа юм би бол үнэ цэнэ маш их унасан гэж харж байгаа. Тэгэхээр бид тиймэрхүү нөхцөл байдалруу очихгүй байх хэрэгтэй гэж харж байна. Энэ улсын нүүр царай болсон түүхэн дэлгүүрээ амжилттай ажиллуулах хэрэгтэй. Нөгөөтээгүүр Улсын их дэлгүүрийг ажиллуулна гэдэг загвар нь өөрөө их ялгаатай байгаа юм. Энэ дэлгүүрийг амжилттай ажиллуулахын тулд Department store гэсэн концепци байгаад байна. Тэр нь юу вэ гэхээр өөрөө дэлхийн томоохон брэндүүдийг олж авчирч анкер болгох. Энэ дотор чинь их олон компани бас үр ашиггүй ажиллаж байгаа. Түрээслэгч нар бүгд ашигтай ажиллаж бас чаддаггүй. Тэгээд хэрэглэгчийн урсгалаа татдаг байх хэрэгтэй, дотоодын харилцагч компаниудтай маш сайн харилцаатай байх ёстой, тэд нараасаа бараа бүтээгдэхүүн авч зарах шаардлага гарна. Манай компанийн үйл ажиллагаа нэг талаасаа бас дан түрээс биш юм. Нийт үйл ажиллагааны 40-50% орчим нь түрээсээр зохион байгуулагдаж байгаа. Бусдыг нь өөрсдөө нөгөө бараагаа авчирдаг, харилцагч нараасаа бараа авч зардаг ийм концепци эзлээд байгаа юм. Тэгээд энэ концепци бол Монгол Улсын хэмжээнд илүү их ялгарч, олон жил үр шимээ өгөх ийм загвар юм байна. Тэгэхээр энэ загварыг бол хамгийн ажилттай хэрэгжүүлж болох түнш маань юм байна гэдэг утгаар Номин реалтор ХХК-тай олон жил хамтарч ажиллаад байгаа. Тэгээд мэдээж тус компанитай түрээсийн гэрээ байгуулах эсэх асуудлыг хувьцаа эзэмшигч та бүхэн олонхийн саналаараа шийдвэрлэх байх.

За түрүүн ашиглалтын зардалтай холбоотой зүйлүүд бас асууж байсан. Энэ нь бол гэрээ хэлцлийн хүрээнд шийдэгдээд явдаг асуудлууд. Гэрээ байгуулж байгаа компаниуд хамтарч ажиллахдаа гэрээндээ ямар зардлууд төлбөрт орсон ороогүй гээд гэрээний нөхцөлөө тохироод явдаг. Манай компанийн хувьд одоогоор эдгээр ашиглалтын зардлыг хамтраад гаргаад явах нь одоогийн түрээсийн үнэ ханшиндаа бол болж байна гэж үзэж байгаа. Гэхдээ мэдээж хэрэг та бүгдийн хэлж байгаа саналыг бид тусгаж авч, чиглэл, зөвлөмж гэж ойлгож хүлээн авч байна. Дараа дараагийн хэлцлүүддээ эдгээр асуудлыг аль болох компанидаа үр ашигтай зохион байгуулахын төлөө тусгаж ажиллана.

Цахимаар оролцож байгаа хувьцаа эзэмшигчдийн талаар бол түрүүн манай ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга мэдээлэл өгчихсөн. Мэдээж хэрэг хувьцаа эзэмшигчдийн оролцоог нь хангах боломжуудыг бид байнга идэвхитэй эрэлхийлж ажиллана. За хурлын мэдээллийн талаар бид мөн цаашид анхаарч ажиллая. Тэгээд одоо санхүүгийн тайлан аудитлагдаад дуусахаар хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурал дээрээ та бүхэнд тайлангаа танилцуулаад явна. Өнгөрсөн жил бид бас багагүй үр дүнтэй ажиллалаа. Ирэх жилүүдэд ч гэсэн улам илүү амжилттай ажиллахын төлөө зорино. Таны түрүүн асууж байсан тэр 14.5%-ийн хүүтэй зээл бол одоогийн нөхцөлд Монгол Улсад үйл ажиллагаа явуулж байгаа арилжааны банкуудаас компаниудад олгож байгаа зээлийн дундаж хувьтай харьцуулахад хамаагүй бага байгаа юм. Монголбанкнаас гаргадаг статистикаас харахад арилжааны банкуудаас компаниудад олгож байгаа зээлийн хүүгийн хэмжээ 16-17%-тай байгаа. Улсын их дэлгүүр ХК маань санхүүгийн тайлан дээрээ санхүүгийн харьцаа үзүүлэлт тийм сайнгүй байгаа. Тэгээд арилжааны банкуудаас зээл авах гэхээр бидэнд өндөр шаардлага тавьдаг. Гэсэн хэдий ч Хаан банкнаас, өмнө нь ба Голомт банкнаас зээл авсан. Эдгээр зээл дээр банкнаас ямар хариу ирдэг вэ гэхээр танай компани бие дээж зээлжих чадваргүй байна гэдэг. Тэгээд тэр тавьж байгаа шаардлагыг хангах ямар боломж байна вэ гэдгийг бид эрэлхийлж ажилладаг боловч банкууд манай компанид дангаар нь зээл олгохоос татгалзаад байдаг. Тиймээс бид Номин холдинг ХХК-иас дэмжлэг авахаас өөр аргагүй болдог. Номин холдинг ХХК болон түүний хувьцаа эзэмшигч нар 2023, 2024 онуудад өөрийн хөрөнгөөр батлан даалт гаргаж байж бид банкнаас шаардлагатай зээлээ авч чадсан. Тэгээд түрүүн хэлсэнчлэн энэ 14.5% гэсэн хүү бол одоо бидний мэдэж байгаагаар хамгийн таатай хүүгийн нөхцөл юм. Энэнээс илүү бага хүүтэй зээл олддог бол авмаар л байна.

Түрүүн нэг хувьцаа эзэмшигч маань Номин реалтор ХХК-тай сонирхлын зөрчилтэй хувьцаа эзэмшигчдийн хувь хэмжээг асууж байсан. Тэр тодорхой хувь хэмжээг нь бол би сайн мэдэхгүй

байна. Ямар ч байсан тухайн сонирхлын зөрчилтэй хувьцаа эзэмшигч нар өнөөдрийн хэлэлцэж байгаа асуудалд санал өгөх эрхгүйгээр оролцож байгаа.

ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга: За энэ асуултад би хариулт өгье. Өнөөдрийн хуралд оролцож байгаа хувьцаа эзэмшигч нараас ойролцоогоор 69% орчим нь сонирхлын зөрчилтэй хувьцаа эзэмшигч нар байна.

Баярсайханы итгэмжлэгдсэн төлөөлөгч: Номин реалтор ХХК-тай ямар нэгэн байдлаар сонирхлын зөрчилтэй хувьцаа эзэмшигч нар одоо явуулах санал хураалтад оролцохгүй гэсэн үг үү?

ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга: Тийм. Номин реалтор ХХК-тай хамаарал бүхий хувьцаа эзэмшигч нар санал хураалтад оролцох эрхгүй. Харин хуралд оролцох үг хэлэх, саналаа хэлэх эрхтэй учраас өнөөдрийн хуралд оролцоод ирцэд тооцогдоод явж байгаа юм.

Хурлын дарга Я.Наваан: За ингээд асуулт асууж, санал хэлсэн хувьцаа эзэмшигч нартаа баярлалаа. Та бүгдийн санал хүсэлт, зөвлөмжүүдийг бид үйл ажиллагаандаа тусгаж ажиллах болно.

Хувьцаа эзэмшигч: Түрүүн асуусан 2025 онд ямар ашигтай ажиллах вэ гэсэн асуултад тодорхой хариулт өгсөнгүй.

Хурлын дарга Я.Наваан: 2024 оны хувьд шүүхийн шийдвэрийн дагуу бусдаас төлбөр авсан буюу онцгой тохиолдлоор ингэж ашигтай гарсан юм. 2025 онд бол бидэнд тийм онцгой зүйл байхгүй. Гэхдээ 2025 онд 310 сая төгрөгийн ашигтай ажиллахаар төлөвлөж байгаа. Тэгээд бидэнд одоо 17 тэрбум төгрөгийн зээл байгаа. Энэ зээлийг багасгаж чадвал цаашдаа улам илүү ашигтай ажиллана гэж харж байгаа.

Хувьцаа эзэмшигч: Энэ түрээсийн гэрээний нөхцөлөөс харахад сар бүр 818 сая төгрөгийн түрээсийн төлбөр авна гэхээр жилд бараг 10 тэрбум төгрөгийн орлого авахаар байна. Гэтэл яагаад 310 сая төгрөгийн ашигтай ажиллана гэж төлөвлөж байгаа юм бэ? Түрээсийн орлогоо юунд зарцуулаад цэвэр ашиг ийм бага гараад байгаа юм бэ?

Хурлын дарга Я.Наваан: Түрүүн хэлсэнчлэн гол ачаалал өгөөд байгаа нь зээлийн эргэн төлөлт юм. Бид зээлийн дарамтанд байгаад байна. Тэр зээлийнхээ хэмжээг бууруулах хэрэгтэй байна. Одоо Хаан банкнаас 17 тэрбумын зээлтэй байгаа. Олон дэлгүүр худалдааны төвүүд үүд хаалгаа бариад явж байхад бид энэ түүхэн сайхан барилгаа 90 оны хувьчлалын дараанаас унагаачихалгүй аваад явчих юмсан гэсэн ийм л зорилгоор Номинтой хамтраад явж байгаа юм. Тиймээс Төлөөлөн удирдах зөвлөлөөс оруулж ирж байгаа энэ саналыг хувьцаа эзэмшигч та бүхэн дэмжиж өгөөчээ гэж хүсэх байна.

Хувьцаа эзэмшигч: Одоо энэ компанид 3 хан хүн ажиллаж байгаа хангалттай биш байна. Удирдлагын бүтцээ шинэчлээд орон тоогоо нэмээд компани шиг компани болгоод ажилламаар байна.

Хурлын дарга Я.Наваан: Хувьцаа эзэмшигч нартаа баярлалаа. Одоо ингээд дарааллынхаа дагуу санал хураалтаа эхэлье.

ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга: Цахимаар оролцож байгаа хувьцаа эзэмшигч Одгэрэл сонсож байна уу? Та хурлын ирц бүртгэл явагдаад дууссаны дараа орж ирсэн ирцэд бүртгэгдээгүй учраас санал өгөх эрхгүй болсон юм байна.

Хувьцаа эзэмшигч Одгэрэл: За ойлголоо. Би саналаа сүүлийн байдлаар хэлээд дуусгая. Номинтой хамтарч ажиллах нь хамгийн зөв хувилбар гэж үзэж байгаа бол нээлттэй сонгон шалгаруулалт явуулаад тэндээс хамгийн зөв хувилбар нь энэ байна гээд шийдлүүдээ оруулж ирвэл уг нь зүгээр байна. Тэрнээс шууд эднийх сайн бусад унагаад байна гэдэг зүйл ярихаар болохгүй болчихоод байна. Тэгээд жижиг хувьцаа эзэмшигчдэд ерөөсөө маш ойлгомжгүй байгаа юм ерөөсөө л энэ ш дээ. Энэ түрээсийн гэрээ хямдхан үнээр хийгдсэн байдал, зөвхөн өөрсдөө ашгийг нь авч

байна. Жижиг хувьцаа эзэмшигч нарт ямар ч үр ашиггүй байна гэдэг ийм л агуулга яригдаад байгаа юм.

(Тооллогын комиссын гишүүд хувьцаа эзэмшигч нарт саналын хуудас тарааж өгснөөр санал хураалт эхлэв)

Хурлын дарга Я.Наваан: Тооллогын комисс хувьцаа эзэмшигч нарын өгсөн саналыг нэгтгэж дууссан байна. Санал хураалтын үр дүнг танилцуулна уу.

Тооллогын комиссын дарга Г.Өсөхбаяр: За хурлаар хэлэлцсэн асуудал буюу Улсын их дэлгүүрийн барилгыг 6 жилийн хугацаагаар "Номин реалтор" ХХК-д бүхэлд нь түрээслүүлэх тухай сонирхлын зөрчилтэй хэлцлийг батлах асуудалд хуралд оролцсон болон урьдчилан санал өгсөн нийт сонирхлын зөрчилгүй 1,191,710 ширхэг хувьцаа эзэмшигчдээс 1,190,457 ширхэг хувьцаа эзэмшигчид буюу нийт хувьцааны саналын эрхийн 99.895% нь зөвшөөрсөн санал өгсөн. Харин 1,253 ширхэг хувьцаа эзэмшигчид буюу нийт хувьцааны саналын эрхийн 0.005% нь татгалзсан байна. Санал өгөхөөс түдгэлзсэн хувьцаа эзэмшигч байхгүй.

Хувьцаа эзэмшигчийн тоогоор нь аваад үзвэл энэ удаагийн хуралд нийт 38 хувьцаа эзэмшигч ирцэд бүртгэгдсэнээс 27 нь урьдчилан саналын хуудсаар санал өгсөн. Харин үлдсэн 11 хувьцаа эзэмшигч нь хуралд биечлэн ирж оролцсон.

Ирцэд бүртгэгдсэн 38 хувьцаа эзэмшигчээс 4 хувьцаа эзэмшигч нь сонирхлын зөрчилтэй буюу саналын эрхгүйгээр оролцсон. Харин үлдсэн 34 хувьцаа эзэмшигч 1,191,710 ширхэг хувьцааны саналын эрхтэйгээр хурлаар хэлэлцсэн асуудалд санал өгсөн. Санал өгсөн 34 хувьцаа эзэмшигчээс 30 хувьцаа эзэмшигч нь зөвшөөрсөн, 4 хувьцаа эзэмшигч татгалзсан санал өгсөн байна.

Хурлын дарга Я.Наваан: За тооллогын комиссын гишүүдэд баярлалаа. Ингээд энэ удаагийн хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит бус хурлаас дараах тогтоол гарч байна (гээд тогтоолын төслийг танилцуулав)

ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ЭЭЛЖИТ БУС ХУРЛЫН ТОГТООЛ

Түрээсийн гэрээ байгуулах зөвшөөрөл олгох тухай

Монгол Улсын Компанийн тухай хуулийн 62 дугаар зүйлийн 62.1.10, 62.1.11, 62.1.15 дахь заалт, 92 дугаар зүйлийн 92.3 дахь заалт, Хувьцаа эзэмшигчдийн 2025 оны 03 дугаар сарын 05-ны өдрийн ээлжит бус хурлын шийдвэрийг тус тус үндэслэн ТОГТООХ нь:

1. "Улсын Их Дэлгүүр"-ийн барилгыг 6 /зургаа/ жилийн хугацаатай, нэг сарын 818,285,490 /найман зуун арван найман сая хоёр зуун наян таван мянга дөрвөн зуун ер/ төгрөгөөр, өмнөх жилийн инфляци болон бодит эдийн засгийн өсөлтийн дунджаар тооцон түрээсийн төлбөрийг 2 жил тутамд өсгөх нөхцөлтэйгөөр "Номин реалтор" ХХК-д бүхэлд нь түрээслүүлэхийг зөвшөөрсүгэй.

2. "Номин реалтор" ХХК-тай Үл хөдлөх хөрөнгийн түрээсийн гэрээ байгуулах эрхийг Гүйцэтгэх захирал Х.Эрдэнэбаатарт олгосугай.

3. "Номин реалтор" ХХК-тай Түрээсийн гэрээ байгуулах ажлыг холбогдох хууль тогтоомж, компанийн дүрэмд нийцүүлэн хэрэгжүүлэхийг Гүйцэтгэх захирал Х.Эрдэнэбаатарт үүрэг болгосугай.

4. Гэрээний хэрэгжилтэд хяналт тавьж ажиллахыг Төлөөлөн удирдах зөвлөлд даалгасугай.

ХУРЛЫН ДАРГА

Я.НАВААН

Ингээд хурлын үйл ажиллагааг дуусгая. Хуралд оролцсон хувьцаа эзэмшигч нартаа баярлалаа.

Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурал 11:37 цагт дуусав.

ТЭМДЭГЛЭЛИЙГ ХЯНАН БАТАЛГААЖУУЛСАН:

ХУРЛЫН ДАРГА



Я.НАВААН

ТЭМДЭГЛЭЛ ХӨТӨЛСӨН:

ТУЗ-ИЙН НАРИЙН БИЧГИЙН ДАРГА



М.ӨЛЗИЙБАТ