

Монголын Ипотекийн Корпораци  
групп Компани

# Жилийн тайлан 2017





## Товчилсон үгийн тайлбар

АХБ	Азийн хөгжлийн банк
ББСБ	Банк бус санхүүгийн байгууллага
ГСБХБ	Германы сэргээн босголт хөгжлийн банк
ЗХНБ	Зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багц
ИЗББ	Ипотекийн зээлээр баталгаажсан боңд
МИК	МИК групп компани
МИК Холдинг	“МИК Холдинг” ХК
МИК ОССК	“Монголын ипотекийн корпораци ОССК” ХХК
МХБ	Монголын хөрөнгийн бирж
НИТХ	Нийслэлийн иргэдийн төлөөлөгчдийн хурал
ОССК	Орон сууцны санхүүжилтийн компани
ОСҮИ	Орон сууцны үнийн индекс
ОУВС	Олон улсын валютын сан
САХ	Санхүү, аудитын хороо
СЗХ	Санхүүгийн зохицуулах хороо
СТОУС	Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандарт
ТЗК	Тусгай зориулалтын компани
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
ҮЦТХТ	Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв
ХБҮЦ	Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас
ХИУ	Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч
ХЭГ	Хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэгч



## Агуулга

Удирдлагын мэндчилгээ	6
Эрхэм зорилго	11
Компанийн засаглал	12
Төлөөлөн удирдах зөвлөл ба ТУЗ-ийн хороод	13
Тусгай зориулалтын компанийн ТУЗ-ийн тухай	16
Дотоод аудит	17
Компанийн бүтэц, зохион байгуулалт	18
2017 оны онцлох үйл явдлууд	20
Бизнесийн орчин	23
Эдийн засаг	23
Орон сууцны зах зээлийн орчин	24
Ипотекийн зах зээлийн орчин	25
Үйл ажиллагааны үр дүн	26
Бизнесийн үйл ажиллагаа	27
Санхүүгийн үзүүлэлтүүд	38
Дотоод үйл ажиллагаа	43
Эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоо	47
Хараат бус санхүүгийн аудитын тайлан	50

## Удирдлагын мэндчилгээ

---



## Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн даргын мэндчилгээ

Эрхэм хүндэт хувьцаа эзэмшигчид, харилцагч болон түншүүд Та бүхэндээ Монгол Улсын орон сууцны хоёрдогч зах зээлийг бий болгож буй МИК групп компанийн 2017 оны үйл ажиллагааны тайланг танилцуулж байна.

Монголын хөрөнгийн биржийн 1 дүгээр ангилалд бүртгэлтэй компанийн хувьд хувьцаа эзэмшигчдийг төлөөлж хариуцлагатай засаглалыг хэрэгжүүлэх, олон улсын сайн туршлагыг нэвтрүүлж зах зээлийн хөгжилд хувь нэмэр оруулах, орон сууцны санхүүжилтийг хүртээмжтэй болгох Монголбанк, Засгийн газрын бодлогыг дэмжих, хувьцаа эзэмшигчдийн хөрөнгө, үр өгөөжийг тогтмол нэмэгдүүлэхийн төлөө хүчин чадлаа дайчлан ажиллалаа.

Компанийн засаглалд олон улсын стандарт, туршлагыг нэвтрүүлэх, хувьцаа эзэмшлийн бүтцэд олон улсын банк санхүүгийн байгууллагыг татан оролцуулах зорилтыг дэвшүүлж, компанийн бүтэц зохион байгуулалтыг шинэчлэн баталлаа.

2017 онд шинэчлэн батлагдсан компанийн дунд хугацааны бизнес төлөвлөгөөнд орон сууцны зах зээлийн санхүүжилтийг нэмэгдүүлэх зорилгоор олон улсын хөрөнгийн зах зээлээс эх үүсвэр татах, компанийн худалдан авах зээлийн бүтээгдэхүүнийг төрөлжүүлэх, арилжааны банкуудын зээл болон эх үүсвэрийн хугацааны зөрүүтэй байдлыг зохицуулах хэрэгслийг бий болгох зорилтыг дэвшүүлсэн.

Монголбанк болон Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд нийт 62 мянган иргэдийг орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлд хамруулах үйлст хувь нэмрээ оруулж 2017 онд нийт 605.6 тэрбум төгрөгийн ипотекийн

зээлээр баталгаажсан бондыг гаргаснаар МИК групп компанийн гаргасан урт хугацаат бондын үлдэгдэл 2.6 их наяд төгрөг боллоо. Компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурлаас гаргасан шийдвэрийн дагуу МИК Холдингийн 2016 оны цэвэр ашиг болох 9.7 тэрбум төгрөгийг хувьцаа эзэмшигчдэд ногдол ашиг хэлбэрээр хуваарилсан.

Нийт хувьцаа эзэмшигчид, бонд эзэмшигчид, түнш байгууллагууд, харилцагчид болон компанийн хамт олны хичээл зүтгэл, хамтын ажиллагааны үр дүнд 2017 оныг манай компани амжилт ололтоор дүүрэн үдлээ.

МИК групп компанийг дэмжин ажиллаж буй Та бүхэндээ чин сэтгэлийн талархал илэрхийлж, Монгол Улсын орон сууцны хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэхэд хамтдаа зүтгэж, амжилт бүтээлээр дүүрэн байхыг хүсэн ерөөе!

Санхүүгийн хөгжилд хамтдаа!

Хүндэтгэсэн,



**М.Мөнхбаатар**

Төлөөлөн Удирдах Зөвлөлийн Дарга



## Гүйцэтгэх захирлын мэндчилгээ



Эрхэм хүндэт хувьцаа эзэмшигчид, харилцагчид, түнш байгууллагууд, хамтран ажиллагсад аа,

Бизнесийн орчны хувьд өмнөх жилүүдтэй харьцуулбал Монгол Улсын эдийн засгийн макро үзүүлэлтүүд хүлээлтээс давж сайжирсан жил байлаа. ОУВС-тай хамтарч төсөв болон мөнгөний бодлогоор дамжуулан эдийн засгийг тогтворжуулах, төсвийн алдагдал, өрийн хэмжээг бууруулах, гадаад валютын нөөцийг нэмэгдүүлэх, тэлэлт-агшилтын мөчлөгийг хязгаарлахад чиглэсэн хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж байна. Эдийн засгийн өсөлтийг дунд хугацаанд тогтвортой, хүртээмжтэй нэмэгдүүлэх, эдийн засгийг төрөлжүүлж, өрсөлдөх чадварыг сайжруулах бүтцийн шинэчлэлийн арга хэмжээг хэрэгжүүлсэн. Мөн голлох экспортын барааны үнэ гадаад зах зээл дээр өсөлттэй байсан нь эдийн засаг сэргэхэд томоохон дэмжлэг болж ДНБ-ий өсөлт 2016 онд 1.2 хувь байсан бол 2017 оны эцэст 5.1 хувь боллоо. Улмаар олон улсын зээлжих зэрэглэл тогтоох байгууллагуудаас Монгол Улсын эдийн засагт гарч буй эерэг өөрчлөлтүүдийг үнэлж Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийг В-/В3 болж нэг шат ахиулсан байна.

Банкуудын активын чанарын нарийвчилсан үнэлгээний дүн гарч, банкуудын зээлийн эрсдэлийн удирдлага болон багцын чанарыг цаашид сайжруулах боломжтой бөгөөд төлбөрийн чадварын хувьд банкны салбар бүхэлдээ тогтвортой байна гэж дүгнэгдсэн нь сайн мэдээ юм.

Тайлант хугацаанд компанийн үйл ажиллагаа тогтвортой үргэлжлэн өмнөх жилүүдийн амжилтыг бататгалаа. Тухайн онд дөрвөн Тусгай зориулалтын компанийг шинээр байгуулж, хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрлийг Санхүүгийн зохицуулах

хорооноос авч 10 мянга орчим иргэдэд олгосон зээлийг банкуудаас худалдан авч үнэт цаасжууллаа. Түүнчлэн буцаах нөхцөлтэй багц худалдан авч нийт 14 тэрбум төгрөгийн эх үүсвэрийг банкуудад нийлүүллээ. МИК ОССК болон түүний охин компаниудаар дамжуулан худалдан авсан орон сууцны зээлийн хөрөнгийн багц нийт банкны систем дэх орон сууцны зээлийн 60 хувьд хүрч, компанийн нийт актив 2.8 их наяд төгрөг буюу ДНБ-ий 10.2 хувьтай тэнцэж байна.

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах үйл ажиллагааны хүрээнд ИЗББ-ын хөрөнгийг удирдах, хөрөнгө оруулагчдын эрх ашгийг хамгаалах, үнэт цаасны төлбөрийг хугацаанд нь төлөх ажил хийгдлээ. Иргэдэд олгох орон сууцны 8 хувийн зээлийн эх үүсвэрийг 2016 оны 10 дугаар сараас эхлэн МИК-ийн гаргасан баталгаат бондын эргэн төлөлтөөр санхүүжүүлж байгаа бөгөөд 2017 онд бондын үндсэн болон хүүгийн төлбөрт нийт 320 тэрбум төгрөгийг хөрөнгө оруулагчдад төлсөн нь орон сууцны зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх нэмэлт санхүүжилт болсон байна.

Компанийн бүтцийн хувьд эрсдэлийн удирдлага, дотоод хяналтын системийг үр дүнтэй хэрэгжүүлж, “Хамгаалалтын гурван шугамын загвар”-ыг бэхжүүлэх зорилгоор Хянан нийцүүлэлтийн газрыг шинээр байгуулсан. Мөн мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцооны олон улсын ISO/IEC 27001:2013 стандартыг амжилттай нэвтрүүлж, мэдээллийн нууцлал, бүрэн бүтэн байдал болон хүртээмжтэй байдлыг сайжрууллаа.

СЗХ-ноос шинээр баталсан Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журмыг хэрэгжүүлэхэд МИК нь банк болон даатгалын компаниудтай хамтран ажиллаж байна. Энэхүү журам нь орон

сууцны урт хугацааны санхүүжилтийн эрсдэлийг даатгаж, санхүүгийн зах зээлийг хөгжүүлэхэд чухал алхам боллоо.

Дунд хугацаанд Монгол Улсын эдийн засаг өсөх төлөвтэй, зах зээлийн идэвхжилт нэмэгдсэн жилүүд байхаар төсөөлж байна. Иймд цаашид орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлж, хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэхэд төрийн эрх бүхий байгууллагууд, олон улсын санхүүгийн байгууллагууд, гадаадын хөрөнгө оруулагчидтай идэвхтэй хамтран ажиллах зорилт тавьж байна.

Хүн амыг орон сууцжуулах төрийн бодлогыг тууштай дэмжин, Та бүхэнтэй харилцан ашигтай байх зарчимд тулгуурлан хамтран ажиллана гэдэгт итгэлтэй байна.

Хүндэтгэсэн,

Б.Гантулга  
Гүйцэтгэх захирал



## Эрхэм зорилго

Манай компанийн эрхэм зорилго нь хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гарган дотоод, гадаадын хөрөнгийн зах зээл дээр борлуулах замаар ипотекийн анхдагч болон хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлж, Монгол Улсын хүн амыг орон сууцаар хангах, цаашид орчин үеийн хот байгуулалтыг эрчимжүүлэхэд чиглэсэн урт хугацаат санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгож төлөвшүүлэхэд оршдог.

*Санхүүгийн хөгжилд хамтдаа!*

## Компанийн засаглал

### МИК Холдингийн тухай


МИК Холдинг нь 2015 оны 12 дугаар сард Монголын хөрөнгийн бирж дээр өөрийн хувьцааны 15 хувийг 37.2 тэрбум төгрөгөөр арилжаалсан нь Монголын хөрөнгийн зах зээлийн түүхэнд хамгийн том анхдагч зах зээлийн арилжаа болж хувьцааны бүртгэлийн 1 дүгээр ангилалд бүртгэгдсэн. Түүнчлэн 2017 оны үзүүлэлтээр 216 тэрбум төгрөгийн зах зээлийн үнэлгээ болон арилжааны идэвхээрээ шалгарч МИК Холдинг Монголын хөрөнгийн биржийн ТОП20 индекст орлоо.

Хувьцаа эзэмшигчдэд компанийн үйл ажиллагааны талаарх бодлого, хөрөнгө оруулалтын шийдвэр гаргахад шаардлагатай мэдээллийг хүргэх, ил тод байдлыг хангах үүднээс журмаар зохицуулагдсан мэдээллүүдийг компанийн болон МХБ-ийн цахим хуудсаар дамжуулан олон нийтэд хүргэн ажиллаж байна.

### Хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

МИК Холдингийн нийт хувьцааны 19.3 хувийг төрийн болон төрийн өмчит байгууллагууд, 80.6 хувийг аж ахуйн нэгжүүд, 0.1 хувийг иргэд эзэмшиж байна. ҮЦТХТ-ийн 2016 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн тархалтын мэдээгээр нийт 96 хувьцаа эзэмшигчтэй байсан манай компани 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар нийт 165 хувьцаа эзэмшигчтэй болоод байна.

### МИК Холдингийн хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц

Төрийн өмчийн эзэмшил	Аж ахуй нэгжийн эзэмшил	Бусад хувьцаа эзэмшигч иргэд
19.3%	80.6%	0.1%
		
Монголбанк, Төрийн банк, Монгол Улсын Хөгжлийн банк	Арилжааны 8 банк, бусад хувийн хэвшлийн компаниуд	

Эх сурвалж: Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв /2017.12.31/

### Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал

МИК Холдингийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал нь компанийн эрх барих дээд байгууллага юм. 2017 оны 4 дүгээр сарын 28-ны өдөр хувьцаа эзэмшигчдийн 87.57 хувийн ирцтэйгээр хуралдаж ТУЗ-өөс гаргасан 2016 оны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаарх дүгнэлт, ТУЗ-ийн зардлын төсвийг баталж, ТУЗ-ийн гишүүдийг сонгосон.

## Ногдол ашиг хуваарилсан байдал

Компанийн ТУЗ-ийн тогтоолын дагуу МИК Холдингийн 2016 оны цэвэр ашиг болох 9.7 тэрбум төгрөгийг 107 хувьцаа эзэмшигчдэд ногдол ашиг хэлбэрээр хуваарилсан.

### Ногдол ашиг

Огноо	2016	2017
Ногдол ашиг тараасан хувьцааны тоо	20,709,320	20,709,320
Нэгж хувьцаанд зарласан ногдол ашиг (төгрөг)	268.0	471.6
Нийт ногдол ашиг (тэрбум төгрөг)	5.5	9.7
Нэгж хугацаанд ногдох татварын дараах ногдол ашиг (төгрөг)	241.2	425.4

## Төлөөлөн удирдах зөвлөл ба ТУЗ-ийн хороод

МИК Холдингийн ТУЗ нь МИК ОССК-ийн дүрэмд заасны дагуу МИК ОССК-ийн Хувьцаа эзэмшигчийн хурал болон ТУЗ-ийн хурлын бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэн ажилладаг.

ТУЗ-ийн Санхүү, аудитын хороо, Эрсдэлийн удирдлагын хороо, Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо, Нэр дэвшүүлэх шагнал, урамшууллын хороо гэсэн 4 хороо нь компанийн засаглалын зөв бодлого, зарчмыг хэрэгжүүлэхэд чухал үүрэг гүйцэтгэдэг.

**Санхүү, аудитын хороо нь** ТУЗ-ийн санхүүгийн төлөвлөлт болон хяналтын чиг үүргийг үр ашигтай хэрэгжүүлэхэд дэмжлэг үзүүлэх, компанийн санхүүгийн тайлан, дотоод хяналтын бодлого, журмыг хянан баталгаажуулах, хөндлөнгийн болон дотоод аудитортой хамтран ажиллах, нягтлан бодох бүртгэл, санхүүгийн удирдлагатай холбоотой үйл ажиллагаанд хяналт тавих, үнэлэлт өгөх, мэдээлэл зөвлөмжөөр хангах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

### Эрсдэлийн удирдлагын хороо нь

Компанийн үндсэн үйл ажиллагааны хүрээнд зах зээлийн болон зээлийн эрсдэлийг урьдчилан тооцож, ТУЗ-өөс баталсан компанийн төлөвлөгөөний хэрэгжилтэд учирч болох олон талт эрсдэлээс хамгаалах дүгнэлт гаргах, эрсдэлээс хамгаалах бодлого, журмыг хэрэгжүүлэхэд хяналт тавих, зөвлөмж мэдээллээр хангах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

### Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо

**нь** Компанийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө, түүний хэрэгжилтэд хяналт

тавих, бизнесийн болон дотоод үйл ажиллагаанд дагаж мөрдөх дүрэм, журмыг батлахад дүгнэлт гаргах, хууль, эрх зүйн орчны талаар зөвлөмжөөр хангах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

### Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын

**хороо нь** ТУЗ-ийн гишүүнд нэр дэвшүүлэх, сонгох, бүрэн эрхийн хугацааг цуцлах болон сунгахтай холбогдсон асуудлаар дүгнэлт гаргах, Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаар хэлэлцүүлэн батлуулах, компанийн ТУЗ, Гүйцэтгэх удирдлага болон бусад эрх бүхий албан тушаалтны цалин урамшууллын талаар баримтлах бодлогыг тодорхойлох, компанийн хүний нөөц бүрдүүлэх, ажиллагсдыг тогтвортой үр бүтээлтэй ажиллуулах чиглэлээр зөвлөмж өгөх, дүгнэлт гаргах чиг үүргийг хэрэгжүүлдэг.

## ТУЗ-ийн гишүүдийн мэдээлэл

МИК Холдингийн ТУЗ нь ердийн зургаан гишүүн, хараат бус гурван гишүүний бүрэлдэхүүнтэй ажиллаж байна. ТУЗ-ийн гишүүдийг компанийн засаглалын олон улсын жишигт нийцүүлэн *Компанийн тухай хууль болон Компанийн дүрэмд* заасны дагуу 2017 оны 4 дүгээр сарын 28-ны өдрийн Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурлаар сонгосон.



### М.Мөнхбаатар

Бизнесийн удирдлагын докторант.  
Улаанбаатар хотын банкны зөвлөх.  
МИК Холдингийн ТУЗ-ийн дарга бөгөөд  
ТУЗ-ийн Нэр дэвшүүлэх, шагнал  
урамшууллын хорооны дарга.



### Б.Ганбат

Хууль зүйн ухааны магистр зэрэгтэй.  
Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын  
захирал.  
МИК Холдингийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн  
бөгөөд ТУЗ-ийн Эрсдэлийн удирдлагын  
хорооны дарга болон Үйл ажиллагаа, эрх  
зүйн хорооны гишүүн.



### Б.Чойжилжалбуу

Эдийн засгийн ухааны бакалавр  
зэрэгтэй.  
Монгол Улсын Хөгжлийн банкны дэд  
захирал бөгөөд Актив, пассив, хөрөнгийн  
удирдлагын газрын захирал.  
МИК Холдингийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн  
бөгөөд ТУЗ-ийн Үйл ажиллагаа, эрх зүйн  
хорооны дарга.



### Д.Бадамчулуун

Бизнесийн удирдлагын магистр зэрэгтэй.  
Капитал банкны Эрсдэлийн удирдлагын  
газрын захирал.  
МИК Холдингийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн  
бөгөөд ТУЗ-ийн Эрсдэлийн удирдлагын  
хороо болон Үйл ажиллагаа, эрх зүйн  
хорооны гишүүн.



#### Ч.Хашчулуун

Эдийн засгийн ухааны докторын зэрэгтэй.

МУИС-ийн профессор.

МИК Холдингийн ТУЗ-ийн түр орлох хараат бус гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн Санхүү, аудитын хороо, Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо болон Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны гишүүн.



#### Ч.Отгочулуу

Эдийн засгийн ухааны магистр зэрэгтэй.

Эдийн засгийн бодлого, өрсөлдөх чадварын судалгааны төвийн зөвлөх.

МИК Холдингийн ТУЗ-ийн хараат бус гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн Санхүү, аудитын хороо, Эрсдэлийн удирдлагын хороо болон Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны гишүүн.



#### Э.Шижир

Мэдээлэл зүй, санхүүгийн удирдлагын бакалавр зэрэгтэй.

МИК Холдингийн ТУЗ-ийн хараат бус гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн Санхүү, аудитын хорооны дарга болон Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны гишүүн.



#### Л.Гантөмөр

Бизнесийн удирдлагын бакалавр зэрэгтэй.

Худалдаа хөгжлийн банкны Хөрөнгө зохицуулалтын газрын захирал.

МИК Холдингийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн Санхүү, аудитын хороо болон Эрсдэлийн удирдлагын хорооны гишүүн.



#### Б.Энхтуяа

Эдийн засгийн ухааны магистр, Програм хангамжийн инженерийн магистр зэрэгтэй.

Голомт банкны Бизнес хөгжлийн газрын захирал.

МИК Холдингийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн Санхүү аудитын хороо, Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо болон Эрсдэлийн удирдлагын хорооны гишүүн.

## Тусгай зориулалтын компанийн ТУЗ-ийн тухай

Тусгай зориулалттай компанийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаас ТУЗ-ийн гишүүдийг жилд нэг удаа сонгодог. ТЗК-ийн ТУЗ-ийн бүрэлдэхүүнд *Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуульд* заасан шаардлагыг хангасан хараат бус гишүүдийг сонгодог бөгөөд ТЗК-ийн үйл ажиллагаанд ТУЗ-ийн зүгээс тавих хяналтыг үр ашигтай байлгах, гарч болзошгүй сонирхлын зөрчлийг зөв зохистой шударгаар шийдвэрлэх, хувьцаа эзэмшигчдээс хараат бус байж, шаардлагатай тохиолдолд тэдэнд зөвлөмж, зөвлөгөө өгөхөөс гадна холбогдох хууль, журам, дүрмээр зохицуулагдсан эрх, үүргийг хэрэгжүүлэн ажилладаг.

### ТЗК-ийн ТУЗ-ийн гишүүд

ТЗК	ТУЗ-ийн гишүүд	Албан тушаал
"МИК Актив Нэг ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Б.Осоргарав</b> Б.Оюунбилэг Г.Байгал	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Хоёр ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Э.Цолмон</b> Л.Ганчимэг Г.Байгал	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Гурав ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Б.Оюунбилэг</b> Б.Осоргарав Д.Баянзул	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Дөрөв ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Э.Цолмон</b> Г.Оюунгэрэл Д.Баянзул	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Тав ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Б.Осоргарав</b> Б.Оюунбилэг М.Батсайхан	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Зургаа ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Л.Ганчимэг</b> Э.Цолмон М.Батсайхан	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Долоо ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Г.Оюунгэрэл</b> Э.Цолмон Ө.Мөнх-Ундрага	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Найм ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>С.Бэхбат</b> Э.Оюунбилэг Ө.Мөнх-Ундрага	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Ес ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Б.Оюунбилэг</b> Б.Осоргарав Б.Эрдэнэхуяг	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арав ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Э.Оюунбилэг</b> С.Бэхбат Б.Эрдэнэхуяг	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арван нэг ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>С.Бэхбат</b> Э.Оюунбилэг М.Нинжбадгар	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арван хоёр ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Э.Оюунбилэг</b> С.Бэхбат М.Нинжбадгар	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арван гурав ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Г.Оюунгэрэл</b> Л.Ганчимэг Т.Дэлгэрхүү	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арван дөрөв" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Г.Оюунгэрэл</b> Л.Ганчимэг Т.Дэлгэрхүү	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арван тав" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Н.Батнасан</b> Б.Батдорж А.Туул	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн
"МИК Актив Арван зургаа" ХХК-ийн ТУЗ	<b>Н.Батнасан</b> Б.Батдорж А.Туул	<b>Дарга</b> Гишүүн Гишүүн

### ТЗК-ийн ТУЗ-ийн дарга нар

#### Б.Осоргарав

Сүхбаатарын одонт, Монгол Улсын гавьяат эдийн засагч. "Улаанбаатар аудит корпораци" ХХК-ийн Ерөнхий захирал. "МИК Актив Нэг ТЗК" ХХК, "МИК Актив Тав ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### Б.Оюунбилэг

Гадаад худалдааны эдийн засаг, олон улсын маркетингийн магистр. "Одон Консалтинг" ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. "МИК Актив Гурав ТЗК" ХХК, "МИК Актив Ес ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### Л.Ганчимэг

Хууль зүйн ухааны магистр. "МИАТ" ХК-ийн хуульч. "МИК Актив Зургаа ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### Э.Цолмон

Бизнесийн удирдлагын магистр. "АБТС ББСБ" ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. "МИК Актив Хоёр ТЗК" ХХК, "МИК Актив Дөрөв ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### Г.Оюунгэрэл

Эдийн засгийн ухааны магистр. "Эй Эстэйт" ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. "МИК Актив Долоо ТЗК" ХХК, "МИК Актив Арван гурав ТЗК" ХХК, "МИК Актив Арван дөрөв" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### С.Бэхбат

Эдийн засгийн ухааны магистр. "Монголын төр хувийн хэвшлийн түншлэлийг дэмжих төв"-ийн Гүйцэтгэх захирал. "МИК Актив Найм ТЗК" ХХК, "МИК Актив Арван нэг ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### Э.Оюунбилэг

Олон улсын эдийн засгийн магистр. Олон улсын санхүүгийн корпорацийн компанийн засаглалын төслийн зөвлөх. "МИК Актив Арван ТЗК", "МИК Актив Арван хоёр ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

#### Н.Батнасан

Эдийн засгийн ухааны доктор. МУИС-ийн Бизнесийн сургуулийн профессор. "МИК Актив Арван тав" ХХК, "МИК Актив Арван зургаа" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.



## Дотоод аудит

Дотоод аудитын нэгж нь *Дотоод аудитын мэргэжлийн туршлагын олон улсын стандартыг* үйл ажиллагаандаа мөрдлөг болгон ажилладаг бөгөөд компанийн хууль эрх зүй, санхүү, эрсдэлийн удирдлага, засаглалыг сайжруулахад хараат бус хяналтыг хэрэгжүүлдэг.

Тайлант хугацаанд дотоод аудитын нэгж нь компанийн үйл ажиллагаанд нийцлийн болон процессын аудит хийж эрсдэл, дотоод хяналтын талаарх бодит мэдээллээр ТУЗ болон Санхүү аудитын хороог хангаж, компанийн үйл ажиллагааны эрсдэлийг хүлээн зөвшөөрөгдөх түвшинд хадгалахад Гүйцэтгэх захирал болон удирдлагын багт дэмжлэг үзүүлэн ажилласан.

Түүнчлэн дотоод аудитын нэгж нь Олон улсын дотоод аудиторуудын институт (The Institute of Internal Auditors)-ийн шилдэг туршлага, шинэ мэдээ, мэдээллийг цаг тухай бүрд нь хүлээн авч, холбогдох сургалтад хамрагдаж аудитын ажлыг чанарын өндөр түвшинд гүйцэтгэхийг эрмэлзэн ажиллалаа.

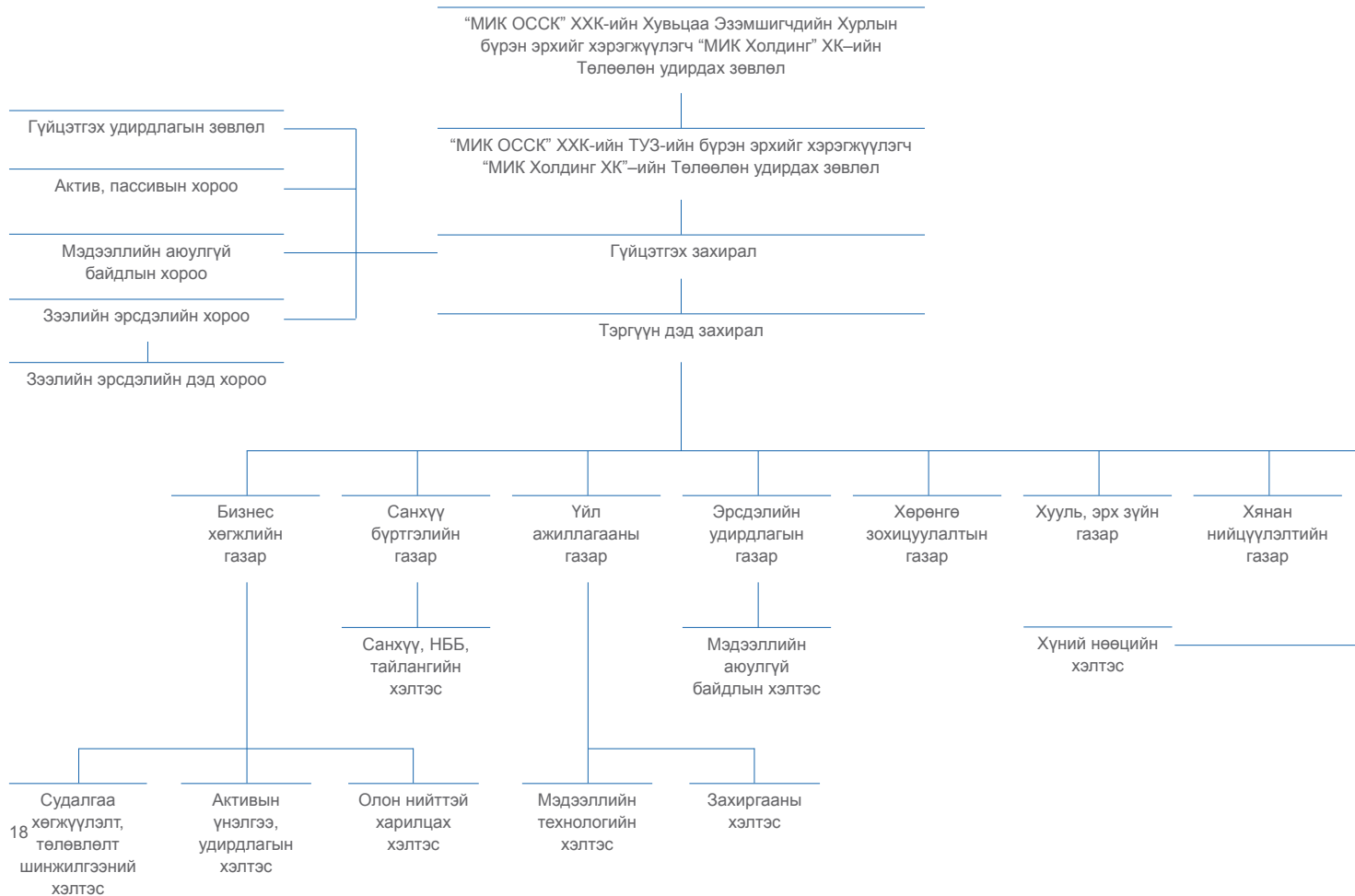
## Компанийн бүтэц, зохион байгуулалт

МИК ОССК нь компанийн бүтэц зохион байгуулалтыг шинэчлэн дараах бүтцээр үйл ажиллагаа явууллаа.

### “МИК Холдинг” ХК-ийн бүтэц



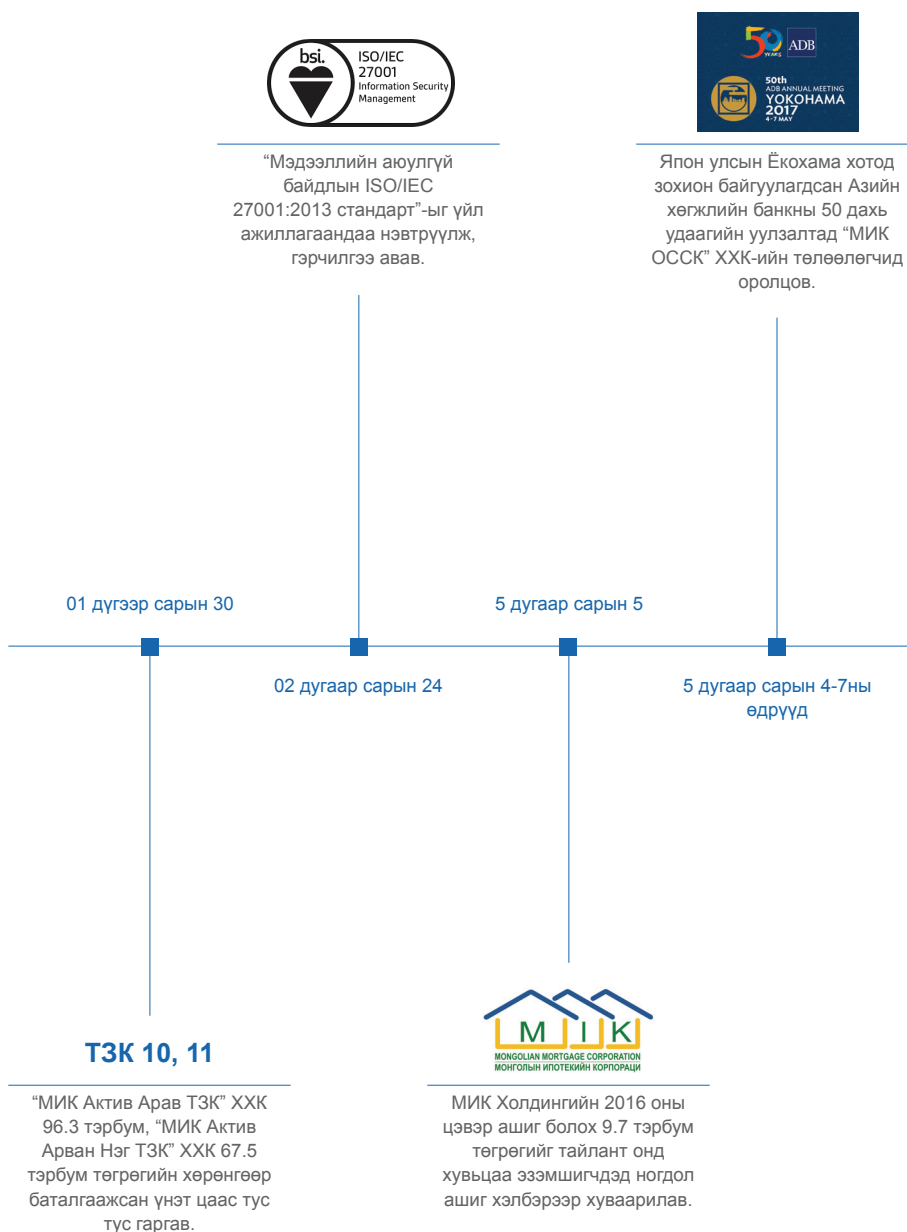
### “МИК ОССК” ХХК-ийн бүтэц



**Бүтэц, зохион байгуулалтад орсон зарим өөрчлөлтийг дурдвал:**

- Гүйцэтгэх захирлын дэргэдэх зөвлөл, хороодыг шинэчлэн байгуулж, тэдгээрийн үйл ажиллагааг зохицуулсан журмуудыг баталж мөрдлөг болгон ажиллав.
- Компанийн үйл ажиллагаа өргөжин тэлж байгаатай холбоотойгоор үндсэн үйл ажиллагаанд комплаенсийн эрсдэлийн удирдлагыг үр ашигтай хэрэгжүүлэх, учирч болзошгүй комплаенсийн эрсдэлийг хамгийн бага түвшинд барих, “Хамгаалалтын гурван шугамын загвар”-ыг бэхжүүлэх зорилгоор Хянан нийцүүлэлтийн газрыг шинээр бий болгов.
- Бизнес төлөвлөгөө, төсөөлөл боловсруулах, шинэ бүтээгдэхүүн нэвтрүүлэхтэй холбоотой судалгаа, шинжилгээ хийх ажлыг цогцоор нь хэрэгжүүлэх зорилгоор Үнэт цаасны зах зээлийн шинжилгээний алба, Үнэт цаасны хэлтсийг Судалгаа хөгжүүлэлт, төлөвлөлт шинжилгээний хэлтэс болгон нэгтгэв.
- Ипотекийн хөрөнгөд хоёрдогч шинжилгээ хийж багц бүрдүүлэх болон худалдан авахтай холбоотой ажлуудыг нэг дор төвлөрүүлж, илүү үр дүнтэй ажиллуулах зорилгоор Ипотекийн хөрөнгийн үнэлгээний хэлтсийг Активын үнэлгээ, удирдлагын хэлтэс болгов.
- Компанийн олон нийттэй харилцах бодлогыг шинээр тодорхойлж хэрэгжүүлэх, гадаад харилцааг өргөжүүлэх зорилгоор Маркетинг бүтээгдэхүүн хөгжлийн удирдлагын албыг Олон нийттэй харилцах хэлтэс болгон өөрчлөв.
- Мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцооны олон улсын стандартын шаардлагыг хангах, үйл ажиллагаанд хэвшүүлэхтэй холбогдуулан Мэдээллийн аюулгүй байдлын хэлтсийг Эрсдэлийн удирдлагын газрын харьяанд шинээр байгуулав.

## 2017 оны онцлох үйл явдлууд



## CEO

“МИК Холдинг” ХК болон  
“Монголын Ипотекийн  
Корпораци ОССК” ХХК-ийн  
Гүйцэтгэх захирал шинээр  
томилогдов.



Индонез улсын Бали хотод  
зохион байгуулагдсан Азийн  
ипотекийн хоёрдогч зах  
зээлийн холбоо (ASSMA)-ны  
4 дүгээр чуулганд “МИК  
ОССК” ХХК-ийн төлөөлөгчид  
оролцож, холбооны 5 дугаар  
чуулганыг 2018 онд Монгол  
Улсад зохион байгуулах  
эрхийг авав.



“Bloomberg Finance Forum  
2017” хэлэлцүүлгийг  
Блумберг Монголиа  
телевизтэй хамтран зохион  
байгуулав.

5 дугаар сарын 17

8 дугаар сарын 02

10 дугаар сарын 27

5 дугаар сарын 19

9 дүгээр сарын 7-8ны  
өдрүүдэд

11 дүгээр сарын 27

## ТЗК 12

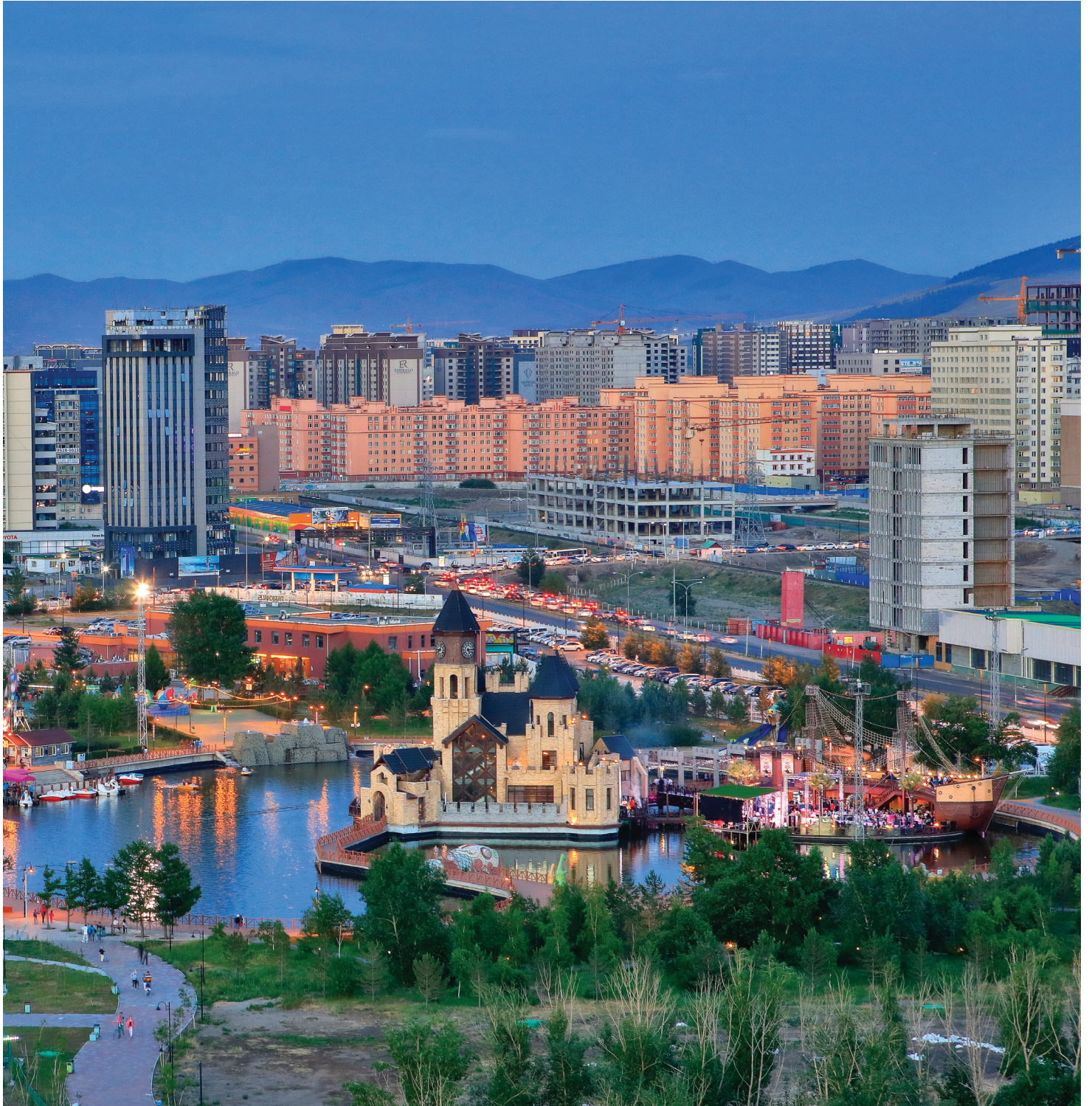
“МИК Актив Арван хоёр ТЗК”  
ХХК 262,2 тэрбум төгрөгийн  
хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт  
цаас гаргав.



Компанийн бүтэц, зохион  
байгуулалтыг шинэчлэн  
батлав.

## ТЗК 13

“МИК Актив Арван гурав ТЗК”  
ХХК 179.2 тэрбум төгрөгийн  
дүн бүхий хөрөнгөөр  
баталгаажсан үнэт цаас  
гаргав.



## Бизнесийн орчин

### Эдийн засаг

Макро эдийн засгийн үзүүлэлтүүд сайжирч байгаа нь 2018-2020 онд эерэг хүлээлтийг бий болгож байна. 2016 онд эдийн засгийн өсөлт 1.2 хувь байсан бол 2017 онд 5.1 хувь болж нэмэгджээ. Эдийн засгийн өсөлт цаашид нэмэгдэж 2018 онд 5.0 хувь, 2019 онд 6.3 хувь байна гэж ОУВС-аас таамаглаж байна.

Монголбанкнаас 2018-2020 онд мөнгөний бодлогын зорилгод инфляцийн түвшинг 8 хувь орчимд тогтворжуулж ажиллахаар *Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2018 онд баримтлах үндсэн чиглэлд* тусгасан. Мөн Монголбанкнаас эдийн засгийн өсөлт, бизнесийн идэвхжил, хөдөлмөр эрхлэлт болон санхүүгийн тогтвортой байдлыг дэмжих зорилгоор 2017 оны 12 дугаар сард бодлогын хүүг 11 хувь болгон бууруулсан.

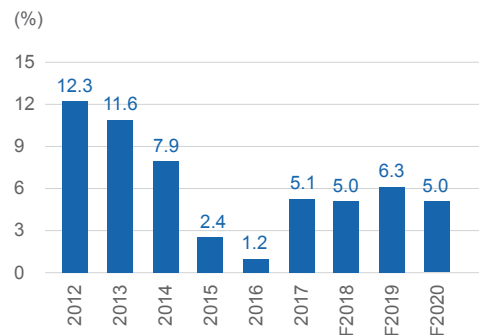
Эх үүсвэрийн санхүүжилтийн өртөг буурах хандлагатай байгаа ба гурван сарын хугацаатай Засгийн газрын үнэт цаасны хүү 9 дүгээр сард 11.8 хувь болж, өмнөх оноос 5.2 пунктээр буурсан байна. 2017 оны 10 дугаар сард Засгийн газар олон улсын хөрөнгийн зах зээл дээр 800 сая ам.долларын 5.5 жилийн хугацаатай, 5.625 хувийн хүүтэй “Гэрэгэ” бондыг амжилттай гаргасан нь оны эхэнд арилжсан “Хуралдай” бондын хүүнээс 3.125 пунктээр бага байжээ.

Тайлант оны эцсийн байдлаар банкны салбарын нийт зээлийн хэмжээ 13.5 их наяд төгрөг байгаагаас 12.8 хувийг ипотекийн зээл эзэлж байна. 2017 оны эцсээр банкуудын активын нийт хэмжээ 28.8 их наяд төгрөг болсон бол МИК-ийн актив 2.8 их наяд төгрөг болж банкны салбарын 9.7 хувьтай тэнцэж байна.

Ипотекийн зээлийн эрэлтийг нэмэгдүүлэх суурь үзүүлэлтүүд сайжирч байна. 2017

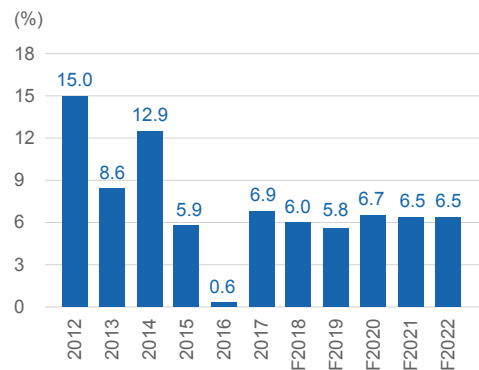
оны эцсийн байдлаар ажилгүйдлийн түвшин 7.3 хувь болж өмнөх оноос 1.3 пунктээр буурсан бол өрхийн сарын дундаж орлого 1.04 сая төгрөг болж өмнөх оноос 13.8 хувиар нэмэгджээ.

#### Бодит ДНБ-ий өсөлт



Эх сурвалж: ОУВС

#### Инфляцийн түвшин



Эх сурвалж: ОУВС

#### Хүүний түвшин

Хүүний түвшин	2016-12	2017-12
Жигнэсэн дундаж хүү (%)		
Бодлогын хүү	15.00	11.00
Төв банкны үнэт цаас	16.10	11.70
ЗГҮЦ (12 долоо хоног)	16.98	11.80
Хадгаламж	13.28	12.90
Зээл	20.60	18.80

Эх сурвалж: YCSX

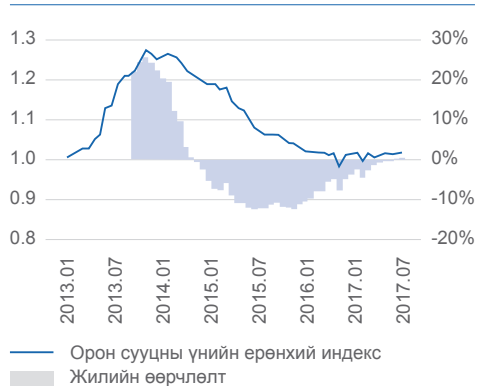
## Банкны тайлан тэнцэл

Банкны үзүүлэлт	2016/12	2017/12
Тайлан тэнцэл (тэрбум ₮)		
<b>Нийт актив</b>	<b>25,338.4</b>	<b>28,772.9</b>
- Банкны нөөц	2,924.8	3,385.9
- ТБҮЦ, ЗГҮЦ	4,072.2	6,004.2
- Гадаад актив	2,067.1	1,301.2
- Зээл	12,337.5	13,506.5
<b>Нийт пассив</b>	<b>22,402.3</b>	<b>25,623.0</b>
- Харилцах	2,965.2	4,095.6

## Орон сууцны зах зээлийн орчин

Орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацааны тогтвортой тогтолцоог бий болгох хөтөлбөрийн хүрээнд 2013-2017 онд орон сууцны борлуулалт 2 дахин нэмэгдсэн байна. Хөтөлбөрийн эхний жилүүдэд орон сууцны үнэ өсч, ОСҮИ 2014 онд 1.26-д хүрсэн бол 2016 оны хагас жилээс хойш 0.98-1.02 түвшинд тогтворжоод байна.

### Орон сууцны үнийн индекс



Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч

Ирэх жилүүдэд орон сууцны нийлүүлэлт нэмэгдэхээр байна. 2017 оны эцсийн байдлаар Улаанбаатар хотод нийт 60.8 мянган айлын орон сууцны төсөл хэрэгжиж байгаагаас ашиглалтад орсон 5 мянга, ирэх 2 жилд ашиглалтад орох 7.4 мянга, цаашид ашиглалтад орохоор төлөвлөгдөж буй 48.4 мянган айлын орон сууцны төсөл байна. 2017 онд сард дунджаар 1,023 айлын шинэ орон сууц борлогдсон байна.

Хөтөлбөр эхэлсэн жил хамгийн их орон сууц борлуулалдсан ба түүний 63 хувьд шинээр ипотекийн зээл олгожээ. 2013-2016 онд нийт борлуулсан орон сууцны 60-аас дээш хувийг ипотекийн зээлээр санхүүжүүлсэн бол 2017 онд борлуулсан орон сууцны 44 хувийг ипотекийн зээлээр санхүүжүүлсэн байна.

### Ипотекийн зээл олголт ба орон сууцны борлуулалт



Эх сурвалж: Тэнхлэг зууч, Монголбанк

Улаанбаатар хотын агаарын бохирдол өвлийн улиралд Дэлхийн эрүүл мэндийн байгууллагаас тогтоосон зөвшөөрөгдөх хэмжээнээс олон үзүүлэлтээр хэтэрч байна. Засгийн газраас баталсан Агаар, орчны бохирдлыг бууруулах үндэсний хөтөлбөрт гэр хорооллыг орон сууцжуулах нь агаарын бохирдлыг бууруулахад чухал ач холбогдолтой гэж үзсэн бөгөөд гэр хороололд дэд бүтцийг бий болгох, бага, дунд орлоготой иргэдийг урт хугацаатай, бага хүүтэй орон сууцны зээлд хамруулах арга хэмжээ авахаар төлөвлөсөн байна.

Улаанбаатар хотыг хөгжүүлэх 2016-2020 оны үйл ажиллагааны төлөвлөгөөнд нийслэлийн хэмжээнд дараах төсөл хөтөлбөрийг хэрэгжүүлж 100 мянган өрхийг орон сууцжуулахаар төлөвлөсөн. Өнөөгийн байдлаар эдгээр төсөл хөтөлбөрийн хүрээнд 6 мянган өрхийн орон сууцыг ашиглалтад оруулаад байна. Үүнд:

### Улаанбаатар хотод хэрэгжиж буй орон сууцны төсөл, хөтөлбөр

Төсөл	Зорилт
Гэр хорооллын дахин төлөвлөлт	НЗОС 71,290 өрх
Газар шинэчлэн зохион байгуулалт	АОС 10,150 өрх
Түрээсийн орон сууцыг хөгжүүлэх	ТОС 7,000 өрх
Хуучин НЗОС-ыг дахин барилгажуулах	НЗОС 1,117 өрх
АХБ - Орлогод нийцсэн ногоон орон сууцны төсөл	ОНОС 10,000 өрх

Эх сурвалж: НЗДТГ, Гэр хорооллын дэд бүтцийн газар, НИТХ



## Ипотекийн зах зээлийн орчин

Дэлхийн 103 орны ДНБ-д эзлэх ипотекийн зээлийн дундаж хэмжээ 2015 онд 25.1 хувь байсан бол Монгол Улсын хувьд энэ үзүүлэлт 2017 оны эцсийн байдлаар 15.7 хувь байна. ДНБ-д эзлэх ипотекийн зээлийн хэмжээ дэлхийн дунджаас бага байгаа нь цаашид орон сууцны зээлийн хэмжээ тэлэх боломжтойг харуулж байна.

МИК-ийн худалдан авсан зээлийн багцын үндсэн зээлдэгчдийг насны бүтцээр нь авч үзвэл 30-34 насныхан хамгийн их хувийг эзэлдэг нь урьдчилгаа төлбөр хуримтлуулах болон зээл эргэн төлөх санхүүгийн чадамж үүсэх хугацаатай холбоотой юм. Монгол Улсын насанд хүрсэн хүн амын 25-29 насны бүтцэд хамгийн их хувийг эзэлж байгаагаас гадна 216 мянган өрх гэр хороололд амьдарч байгаа тул ирэх 5 жилд орон сууцны зээлийн эрэлт өснө гэж үзэх боломжтой юм.

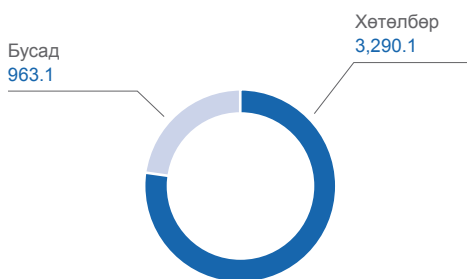
### Хүн амын бүтэц



Эх сурвалж: УСХ, МИК

Тайлант оны эцсээр орон сууцны зээлийн нийт үлдэгдэл 4.2 их наяд төгрөгт хүрч, зээлдэгчдийн тоо 93.1 мянга болжээ. Орон сууцны зээлийн 77.4 хувь буюу 3.3 их наяд төгрөг нь хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдсон зээл, 22.6 хувь буюу 963.1 тэрбум төгрөг нь хөтөлбөрөөс бусад зээл байна. Мөн оны эцсийн байдлаар зах зээл дээр МИК-ийн худалдан авах боломжтой 772.0 тэрбум төгрөгийн хөтөлбөрийн зээл болон 933.2 тэрбум төгрөгийн хөтөлбөрийн бус зээл байна.

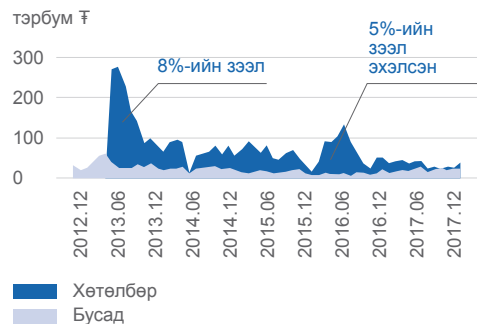
### Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 2017.12 сар (тэрбум ₮)



Эх сурвалж: Монголбанк, МИК

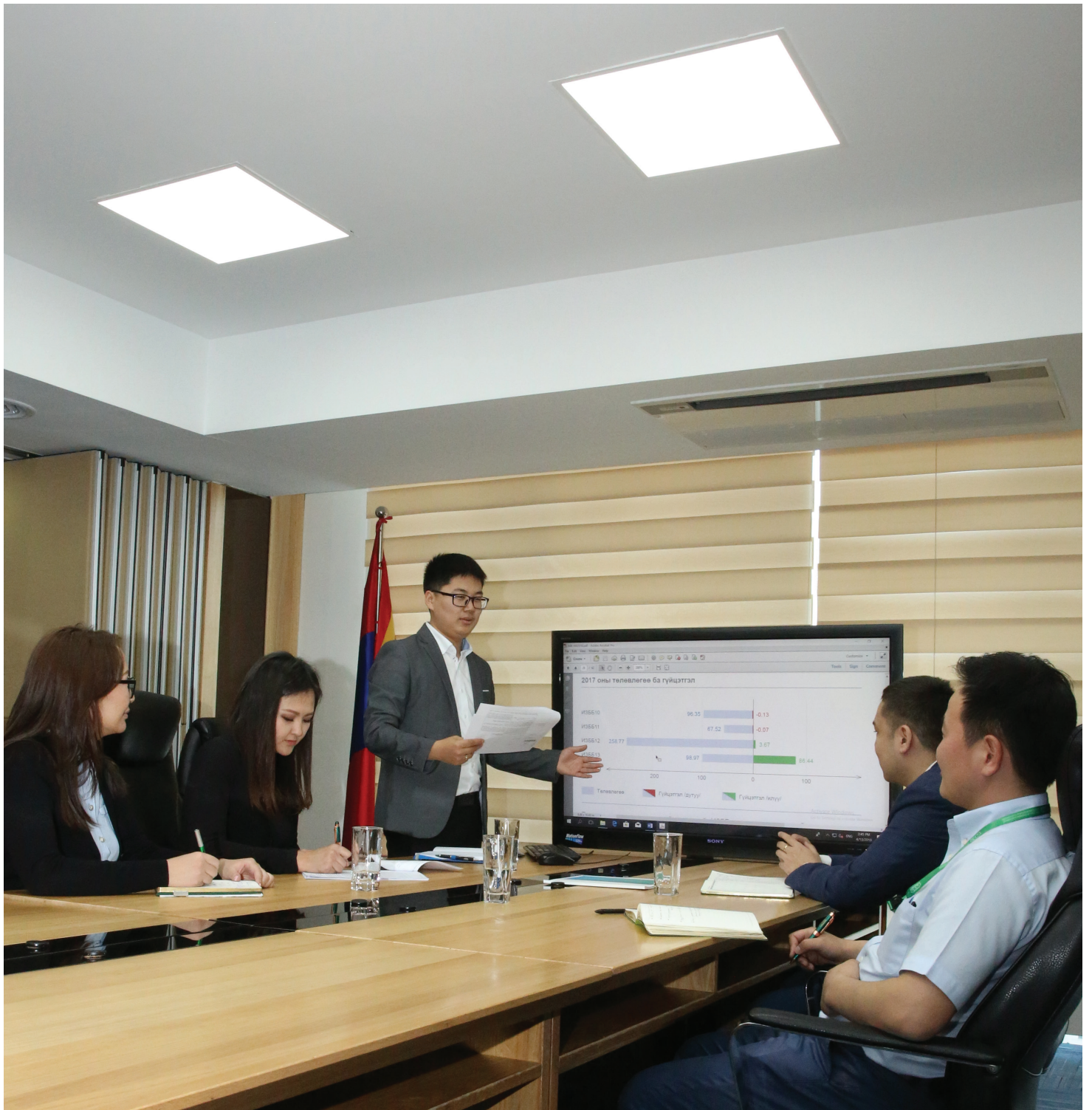
Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журамд 2016 оны 10 дугаар сард нэмэлт өөрчлөлт орж хөтөлбөрийн зээл олголт зөвхөн давуу эрхтэй ИЗББ-ын эргэн төлөлтөөр санхүүжигдэх болсноор хөтөлбөрийн зээл олголт 43.8 хувиар буурсан. Харин зах зээлийн хүүтэй хөтөлбөрийн бус зээл олголт 68.7 хувиар өсч, нийт ипотекийн зээл олголт 2017 онд өмнөх оны хэмжээнээс 23.6 хувиар буурчээ.

### Ипотекийн зээл олголт 2012 - 2017 он



Эх сурвалж: Монголбанк

Засгийн газраас орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийг үргэлжлүүлэх бодлогыг баримталж буйгаа илэрхийлсэн. Ингэхдээ гэр хорооллын дэд бүтцийг хөгжүүлэх, иргэдийн зорилтот бүлгийг орон сууцжуулах, ногоон орон сууцыг дэмжиж, агаар орчны бохирдлыг бууруулахыг зорьж байна.



## Үйл ажиллагааны үр дүн

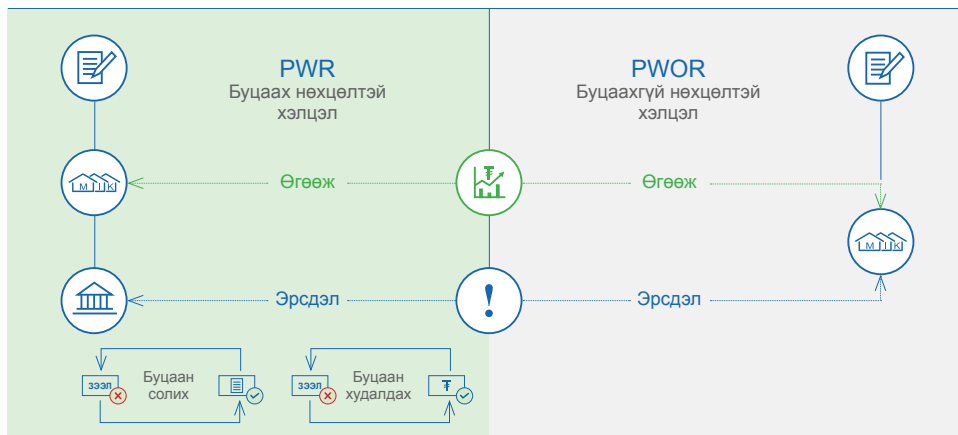
## Бизнесийн үйл ажиллагаа

### Зээлийн хөрөнгийн багцын худалдан авалт, шинж чанар

МИК нь орон сууцны зээл олгогч банкуудын хөрвөх чадварыг сайжруулах зорилгоор ипотекийн зээлийн хөрөнгийн багцыг бэлэн мөнгө болон санхүүгийн бусад хэрэгслээр худалдаж авах, арилжих үйл ажиллагаа явуулж байна. Орон сууцны зээлийн хөрөнгийг худалдаж авах хэлцлийг зээлийн хөрөнгийн эрсдэлийг шилжүүлэх нөхцөлөөр нь дараах байдлаар ангилдаг. Үүнд:

1. Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл (Purchase Without Recourse):  
Зээлийн хөрөнгөөс орж ирэх өгөөж болон учирч болох эрсдэлийг аль алиныг нь шилжүүлэн авах нөхцөлтэй хэлцэл. Монгол Улсын Засгийн газар болон Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагааны хүрээнд олгогдсон зээлийн хөрөнгийг ИЗББ-оор арилжих үйл ажиллагааг энэ хэлцлийн хүрээнд гүйцэтгэж байна.
2. Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл (Purchase With Recourse):  
Зээлийн хөрөнгөд эрсдэл учирсан тохиолдолд “Худалдагч тал”-д буюу зээл олгосон банкинд тухайн зээлийн хөрөнгийг буцаан худалдах эсхүл өөр зээлийн хөрөнгөөр солих нөхцөлтэй хэлцэл.

### Худалдан авалтын төрөл

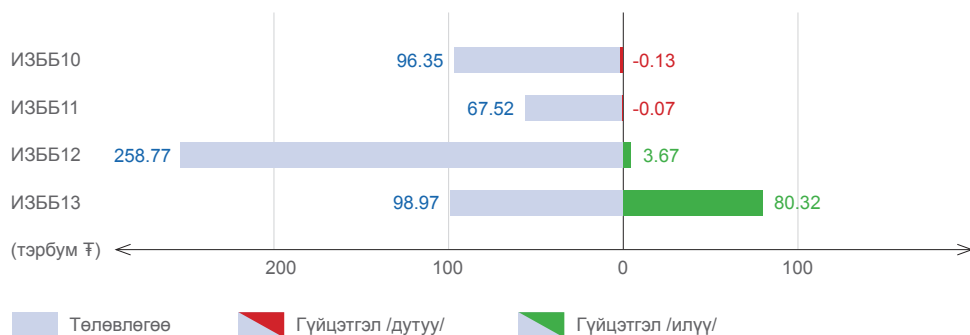


### Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл

Монголбанк болон Засгийн газраас хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн үйл ажиллагааны бүтцэд МИК нь орон сууцны зээлийн хоёрдогч зах зээлийн мэргэжлийн байгууллагын үүрэгтэй оролцдог. 2013 оны 6 дугаар сараас хойш хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг банкуудаас буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл хийх замаар худалдан авч Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд гаргах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байна.

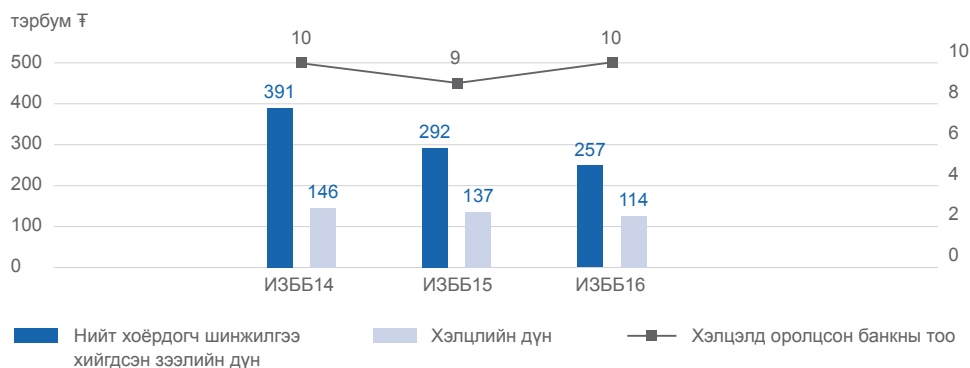
Тайлант хугацаанд 521.6 тэрбум төгрөгийн хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийг буцаахгүй нөхцөлтэй худалдан авч ИЗББ гаргахаар төвлөснөөс төлөвлөгөөг 116.1 хувиар давуулан биелүүлж нийт 605.6 тэрбум төгрөгийн ИЗББ гаргасан байна.

### 2017 оны төлөвлөгөө ба гүйцэтгэл



Түүнчлэн 399.1 тэрбум төгрөгийн орон сууцны зээлийн хөрөнгийн багцыг ИЗББ 10-16 дугаар ээлжийн хэлцлүүдэд худалдан авахаар сонгоод байна.

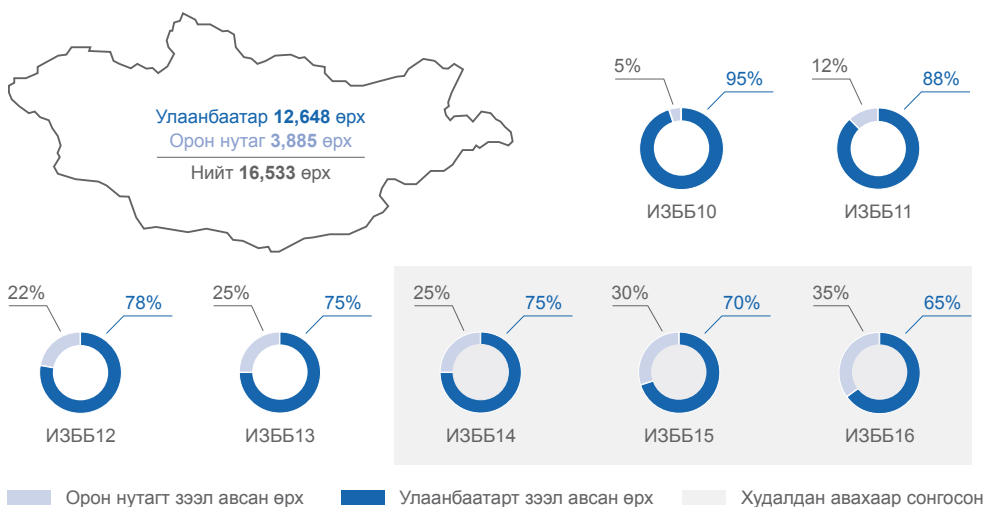
### 2017 оны багц бүрдүүлэлт



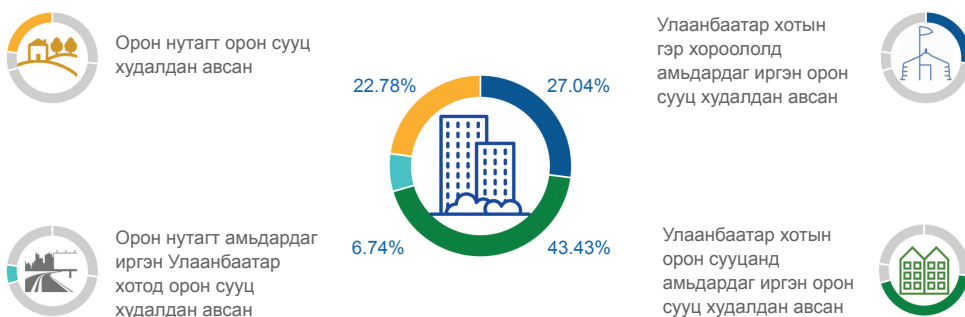
Тайлант онд ИЗББ 10-13 дахь ээлжийн багцад нийт 9,998 зээлийн хөрөнгө худалдаж авсан бөгөөд орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцооны үйл ажиллагааг үргэлжлүүлэн арван дөрөв, арван тав, арван зургаадугаар ээлжийн ИЗББ-ын хэлцэлд 6,535 зээлийн хөрөнгийг худалдаж авахаар багцалсан байна.

ИЗББ-ын 10-16 дахь хэлцлүүдэд хамаарах 16,533 ипотекийн зээлийн хөрөнгийн 12,648 нь Улаанбаатар хотод, 3,885 нь орон нутагт олгогдсон зээл байгаа юм.

### 2017 онд худалдан авсан болон худалдан авахаар сонгосон багцын зээлийн тархалт



Тайлант оны эцсийн байдлаар ИЗББ-ын багцад үлдэгдэлтэй байгаа зээлдэгчдийн 27 хувь нь орон сууцны зээлийн санхүүжилтээр Улаанбаатар хотын гэр хорооллоос тохилог орон сууцанд шилжин суурьшсан байна.

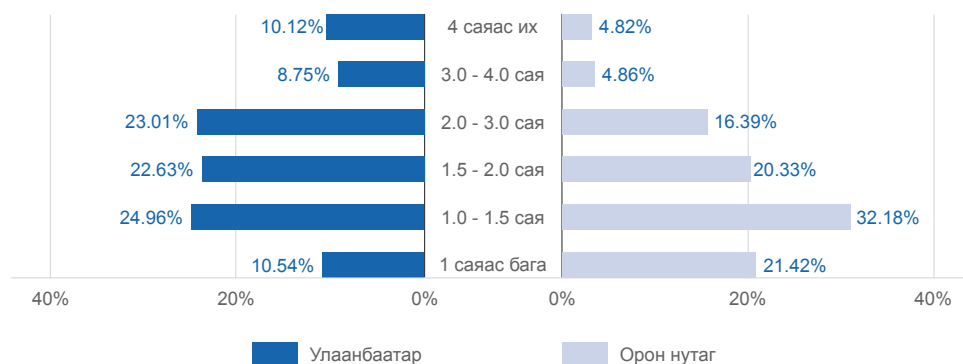


### Зээлдэгчдийн орлогын төрөлжүүлсэн судалгаа

Ипотекийн зээл нь урт хугацааны зээл тул өрхийн орлогын тогтвортой байдал чухал үзүүлэлт болдог. Иймээс 2017 оны 1 дүгээр сараас эхлэн худалдан авч буй зээлийн хөрөнгүүдэд хамаарах зээлдэгч, иргэдийн орлогын тогтвортой байдлыг судлах зорилгоор орлогын судалгааны програм хөгжүүлж, зээлдэгчдийн орлогын мэдээллийг төрөлжүүлэн бүртгэж эхэлсэн. Судалгааны үр дүнг ашиглан ИЗББ1-13-р хэлцлийн хүрээнд худалдан авсан нийт зээлдэгчдийн өрхийн орлогын түвшин, зээлийн барьцаа хөрөнгийн байршлаас хамааруулан орлогын төрөлжсөн бүртгэлийн мэдээллийн санг бий болгов.

Орон нутагт оршин суудаг зээлдэгчдээс “Төрийн удирдлага, батлан хамгаалах” салбарт ажиллагсад ихэнх хувийг эзэлж байна. Харин Улаанбаатар хотод “Бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа” эрхлэгчид ипотекийн зээлд түлхүү хамрагджээ.

### ИЗББ 1-13-ын зээлдэгчдийн өрхийн орлогын ангилал



### Зээлдэгчдийн ажил эрхлэлтийн байдал, Улаанбаатар хот

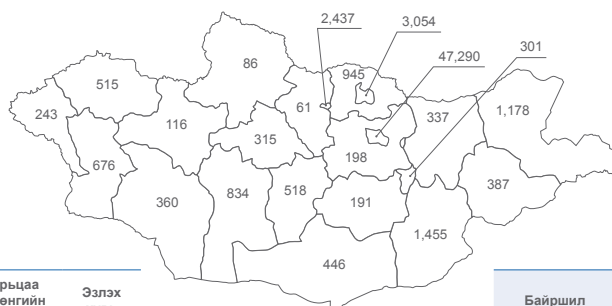


### Зээлдэгчдийн ажил эрхлэлтийн байдал, орон нутаг



### ИЗББ-ын зээлийн барьцаа хөрөнгийн тархалт

ИЗББ-ын хэлцлийн хүрээнд 61,943 барьцаа хөрөнгөтэй 55,397 орон сууцны ипотекийн зээлийг үнэт цаасжуулсан байна. Зээлийн барьцаа хөрөнгийн байршлын тархалтыг харвал:



Байршил	Барьцаа хөрөнгийн тоо	Эзлэх хувь
Улаанбаатар	47,290	76.34%
Архангай	315	0.51%
Баян-Өлгий	243	0.39%
Баянхонгор	834	1.35%
Булган	61	0.10%
Говь-Алтай	360	0.58%
Говьсүмбэр	301	0.49%
Дархан-Уул	3,054	4.93%
Дорноговь	1,455	2.35%
Дорнод	1,178	1.90%
Дундговь	191	0.31%

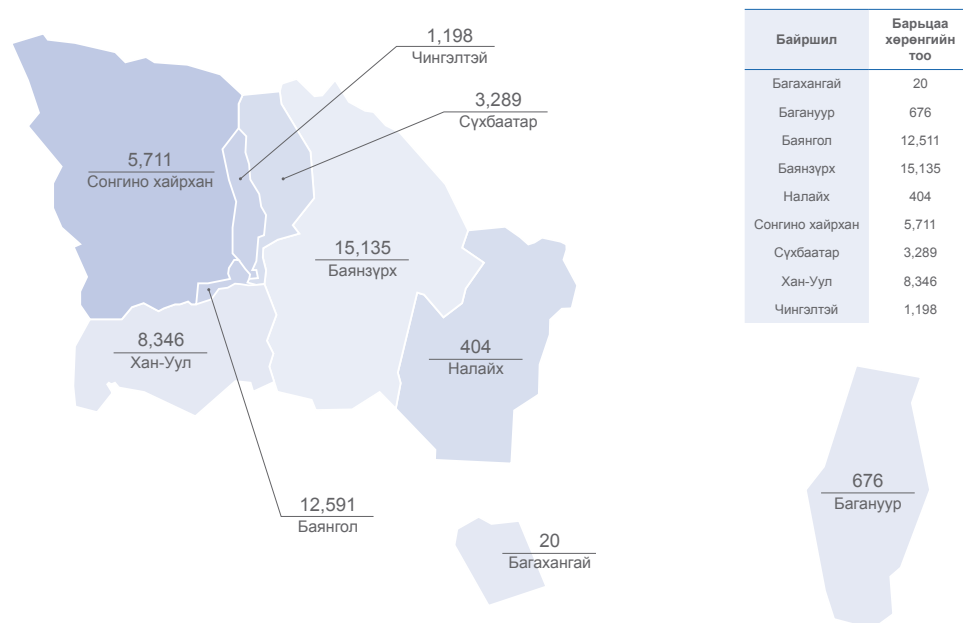
Байршил	Барьцаа хөрөнгийн тоо	Эзлэх хувь
Улаанбаатар	47,290	76.34%
Орон нутаг	14,653	23.66%
<b>Нийт</b>	<b>61,943</b>	<b>100%</b>

Байршил	Барьцаа хөрөнгийн тоо	Эзлэх хувь
Завхан	116	0.19%
Орхон	2,437	3.93%
Өвөрхангай	518	0.84%
Өмнөговь	446	0.72%
Сүхбаатар	387	0.62%
Сэлэнгэ	945	1.53%
Төв	198	0.32%
Увс	515	0.83%
Ховд	676	1.09%
Хөвсгөл	86	0.14%
Хэнтий	337	0.54%

## ИЗББ 1-13-ын барьцаа хөрөнгийн тархалт

Улаанбаатар хотод байршилтай барьцаа хөрөнгийг нийслэлийн 9 дүүргээр ангилан харвал:

### Улаанбаатар хотод байршилтай барьцаа хөрөнгийн тархалт, дүүргээр

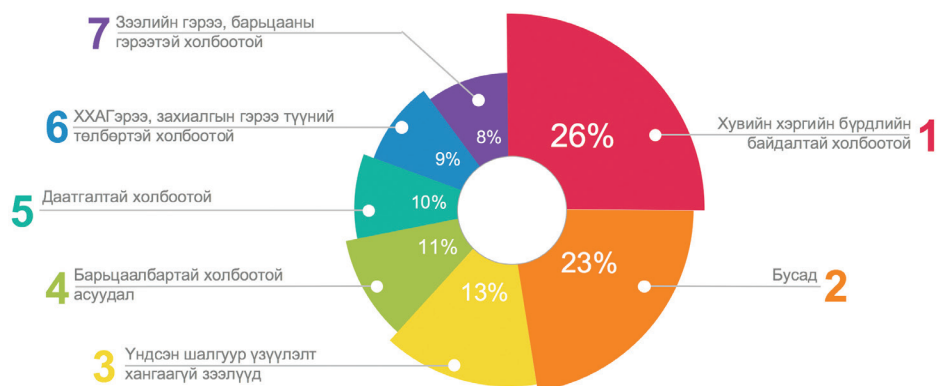


## Зээлийн багц бүрдүүлэх хоёрдогч шинжилгээний үр дүн

МИК нь анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгч буюу банкнаас иргэдэд олгосон зээлийн хөрөнгийн багцлан худалдан авахдаа холбогдох шалгуурт нийцэж буй эсэхийг хянаж хоёрдогч шинжилгээг хийдэг. Тайлант хугацаанд ИЗББ 13-16 дахь багцын хоёрдогч шинжилгээ хийсэн үр дүнгээс харахад нийт шинжилгээ хийсэн зээлийн 43.75 хувь нь шалгуур хангаж, худалдан авах жагсаалтад багтаж, 56.25 хувь нь дараах 7 бүлэг шалтгаанаар шалгуур үзүүлэлт хангаагүй байна.



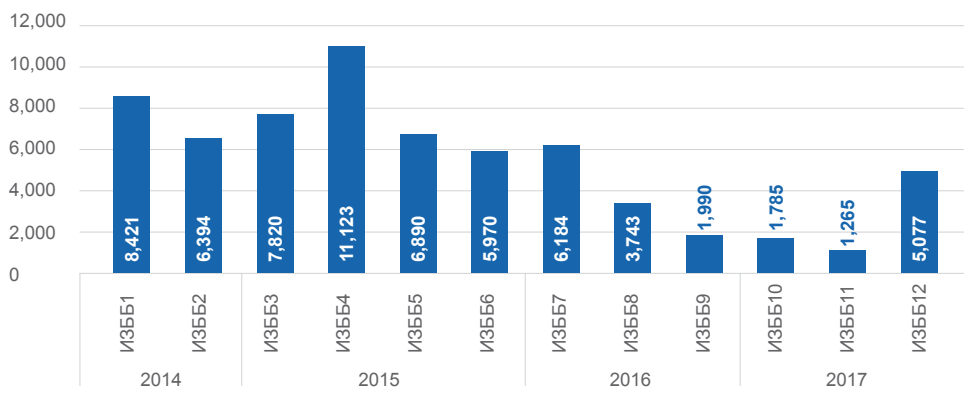
**2017 онд хоёрдогч шинжилгээ хийсэн зээлийн тодруулга, шалтгааны мэдээлэл**



**Худалдан авсан зээлийн барьцаа хөрөнгийн шаардах эрхийн бүртгэл**

СЗХ-ноос олгосон тусгай зөвшөөрлийн дагуу ИЗББ 10-12 багцын нийт 8,127 барьцаа хөрөнгийн шаардах эрхийг шилжүүлэх хүсэлтийг Оюуны өмч, улсын бүртгэлийн газарт гаргаж тусгай тэмдэглэл хийлгэлээ.

**2014-2017 оны шаардах эрх бүртгэгдсэн барьцааны тоо /ИЗББ тус бүрээр/**



## Үнэт цаасжуулалт – ИЗББ

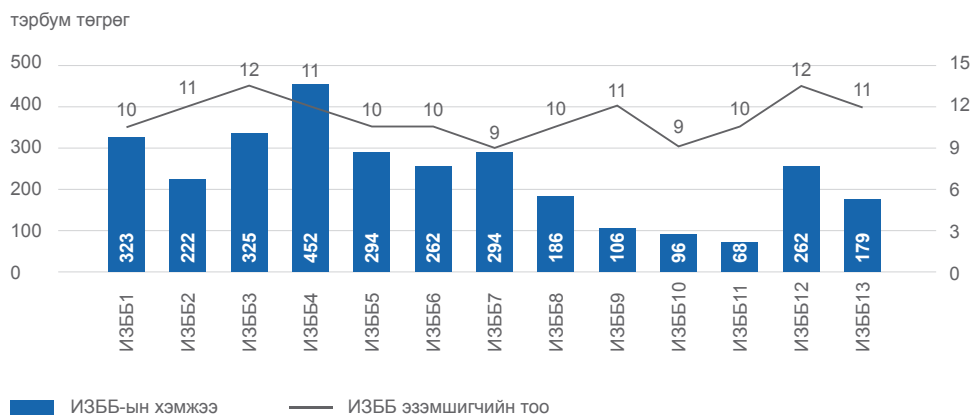
Банк, санхүүгийн байгууллагуудын тайлан тэнцэл дэх урт хугацаатай ипотекийн зээл болон бусад санхүүгийн авлагуудыг багцалж түүнээс бий болох мөнгөн урсгалыг нэгтгэж хөрөнгө оруулагчдад чиглүүлэн үнэт цаас гаргах замаар шаардлагатай санхүүгийн эх үүсвэрийг зах зээлээс татахыг үнэт цаасжуулалт гэдэг.

МИК нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоонд урт хугацаат ипотекийн зээлийг үнэт цаасжуулах замаар зээл олгогч банкуудын хөрвөх чадварыг сайжруулах, улмаар орон сууцны зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг гүйцэтгэж байна.

Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн дагуу МИК ОССК нь Тусгай зориулалтын компанийг үүсгэн байгуулж, холбогдох тусгай зөвшөөрлийг СЗХ-ноос авснаар ИЗББ-ыг хөрөнгийн зах зээлд арилжих эрхтэй болдог.

Монгол Улсын Засгийн газар болон Монголбанк хамтран хэрэгжүүлж буй Орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагааны хүрээнд МИК ОССК нь 13 удаагийн хэлцлийг амжилттай гүйцэтгэж 3.1 их наяд төгрөгийн ИЗББ-ыг гаргасан байна. Үүнээс 2017 онд 10, 11, 12, 13 дахь удаагийн үнэт цаасжуулалтаар дамжуулан 605.6 тэрбум төгрөгийн ИЗББ-ыг орон сууцны ипотекийн зээлийн хөрөнгөөр арилжих хэлцлийг хийж гүйцэтгэлээ.

### ИЗББ-ын мэдээлэл



### Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах, Хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэх үйл ажиллагаа

Тайлант хугацааны эцсийн байдлаар МИК ОССК нь нийт 16 охин компани үүсгэн байгуулж, ТЗК тус бүрийн гаргасан ИЗББ-ын хөрөнгийг удирдах, хөрөнгө оруулагчдын эрх ашгийг хамгаалах, үнэт цаасны төлбөрийг шилжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд *Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ* болон *Хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэх гэрээ* байгуулан үйл ажиллагаагаа хэрэгжүүлж байна.

ТЗК тус бүртэй байгуулсан Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээний дагуу дараах үйл ажиллагааг тогтмол хэрэгжүүлж ирлээ. Үүнд:

- ТЗК тус бүрийн баталгаат үнэт цаасны хөрөнгийн багцтай холбоотой санхүүгийн тайлан, нягтлан бодох бүртгэлийг хөтлөх;
- *Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчийн тайланг* улирал бүр бэлтгэх;
- ТЗК тус бүрийн гаргасан ИЗББ-ын үндсэн болон купоны төлбөрийг улирал бүр тогтоосон хугацаанд хөрөнгө оруулагч нарт шилжүүлэх;
- Хөрөнгийг удирдах буюу хөрөнгө оруулагчийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн бусад арга хэмжээг авч хэрэгжүүллээ.

ХИУ-ийн тайланд ИЗББ-ын үлдэгдэл, төлөлтийн мэдээлэл, траст болон төлбөр цуглуулах дансны мэдээлэл болон зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын мэдээллийг тусган ИЗББ-ын хөрөнгө оруулагчид болон СЗХ-нд улирал бүр тайлагнаж байна.

Мөн ИЗББ-ын үйл ажиллагааны хүрээнд МИК ОССК нь ХЭГ-ээр ажилладаг бөгөөд дараах үйл ажиллагааг тогтмол хэрэгжүүлж ирлээ. Үүнд:

- Үнэт цаас гаргагчид компанийн нарийн бичгийн үйлчилгээг үзүүлж бүх баримт бичиг, эрх зүйн баримт бичгийг бэлтгэн, хувьцаа эзэмшигчдийн ба ТУЗ хурлын мэдэгдэл, шийдвэрийн төсөл, хурлын тэмдэглэлийг бэлтгэн танилцууллаа.
- Татварын баримт бичгийг хугацаанд нь бэлтгэн бүрдүүлж, холбогдох тооцоолол, баримт бичгийг үнэт цаас гаргагчид бэлтгэж, шаардлагатай татварыг төллөө.
- Аудитын байгууллагатай хамтран үнэт цаас гаргагчийн жилийн санхүүгийн тайланд аудит хийлгэлээ.
- Үйлчилгээ үзүүлэгчээс хүлээн авсан мэдээллийг нягтлан, төлбөр цуглуулах данстай холбогдуулан тайлан гаргалаа.
- ХИУ-д зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын талаар зөвлөж ажиллаа.
- Үнэт цаас гаргагч эсхүл ТЗК-тай тохиролцсон аливаа бусад үйлчилгээг үзүүллээ.

ХЭГ-ийн тайланд ЗХНБ-ын шинж чанар, эргэн төлөлтийн тайлан, чанарын үзүүлэлт, ТЗК-ийн санхүүгийн тайлангийн мэдээллийг тусган ИЗББ-ын хөрөнгө оруулагчид болон СЗХ-нд улирал бүр тайлагналаа. Мөн ТЗК-ийн ЗХНБ-д буй хөрөнгө нь хугацаа хэтэрсэн зээл, хүү, бусад өр авлагыг барагдуулах, чанаргүй зээлийг төлүүлэх, түүнтэй холбоотой хууль хяналтын байгууллагаас шийдвэр гарсан тохиолдолд барьцаа хөрөнгөөр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах ажлыг цаг алдалгүй шийдвэрлүүлэн ажиллаж байна.

### Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл

Тайлант хугацааны эцэст буцаах нөхцөлтэй 29 багцад хамаарах 920 зээлдэгчийн 29.8 тэрбум төгрөгийн зээлийн хөрөнгө үлдэгдэлтэй байна. Үүнээс 336 зээл нь хашаа байшин худалдан авах болон барих, 568 зээл нь орон сууц худалдан авах, 16 зээл нь амины орон сууц худалдан авах зээл байна.

### Буцаах нөхцөлтэй хэлцлийн барьцаа хөрөнгийн мэдээлэл



Багцын 77.6 хувь нь дотоод эх үүсвэр, 22.4 хувь нь ГСБХБ-ны урт хугацаат зээлийн эх үүсвэрээр санхүүжигдсэн байна.

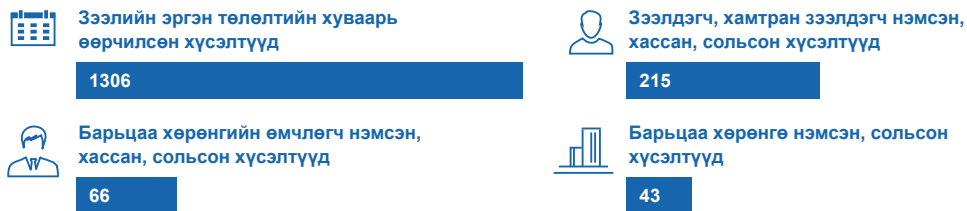
Тайлант хугацаанд дотоод болон ГСБХБ-ны урт хугацаат зээлийн эх үүсвэрээр худалдан авсан багцаас 4.4 тэрбум төгрөгийн эргэн төлөлт хийгдсэн. Үүнээс гадна 3.4 тэрбум төгрөгийн 7 багцыг банкуудад буцаан худалдав.

### Зээлийн хөрөнгийн багцын удирдлага

Зээлийн хөрөнгийн багцын удирдлагыг хэрэгжүүлэх ажлын хүрээнд харилцагчдаас ирүүлсэн хүсэлтийг хүлээн авч холбогдох хууль эрх зүйн зохицуулалтын дагуу шийдвэрлэж байна.

ИЗББ-ыг арилжаалсан 2013 оноос 2017 оны эцэс хүртэл нийт 1,630 хүсэлтийг хүлээн авч шийдвэрлэн, холбогдох өөрчлөлтийг СЗХ-нд мэдэгдэн ажилласан байна. Зээлдэгчдийн ирүүлсэн хүсэлтийг дараах байдлаар харуулав. Үүнд:

### ИЗББ 1-13 багцын зээлдэгчийн хүсэлтийн мэдээлэл

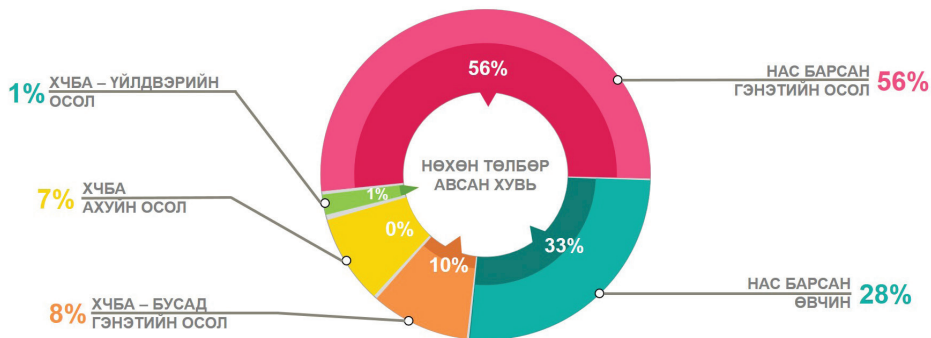


### Ипотекийн зээлийн даатгал

ИЗББ-ын багцын даатгалын хүртээмжийг нэмэгдүүлэх зорилгоор 2017 оны 5 дугаар сарын 17-ны өдөр СЗХ-ны тогтоолоор *Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журмыг* баталсан бөгөөд уг журмыг үйл ажиллагаандаа мөрдлөг болгон ажиллаж байна. СЗХ-ны журмын хэрэгжилтийг хангах ажлын хүрээнд МИК-ийн худалдаж авсан зээлийн багцын даатгалын хамрагдалт болон тохиолдлыг бүртгэх програм хангамжийг сайжруулж хөгжүүлсэн.

Тайлант оны эцэст програмд бүртгэгдсэн даатгалын тохиолдол болон даатгуулагчдад олгогдсон даатгалын нөхөн төлбөр дараах байдалтай байна.

### Даатгалын тохиолдол





## Санхүүгийн үзүүлэлтүүд

### Санхүүгийн удирдлага

МИК Холдинг нь Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандарт болон Монгол Улсын хууль тогтоомж, эрх зүйн шаардлагад нийцсэн нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын хүрээнд МИК Холдинг, МИК ОССК, ТЗК-иудын өдөр тутмын санхүүгийн үйл ажиллагааг дараах дөрвөн үндсэн чиглэлээр удирдан зохион байгуулж байна. Үүнд:

- Толгой болон охин компаниудын үйл ажиллагаатай холбоотой санхүүгийн төлбөр тооцоо, нягтлан бодох бүртгэлийн үйл ажиллагаа
- Үйлчилгээ үзүүлэгч банкуудтай байгуулсан гэрээний дагуу өдөр тутмын төлбөр тооцоо, санхүү бүртгэлийн ажиллагаа
- Компанийн нэгтгэсэн санхүүгийн тайланг олон улсын стандарт болон Монгол Улсын хууль тогтоомжид нийцүүлэн бэлтгэх, тайлагнах үйл ажиллагаа
- Компанийн зорилго, зорилтын хүрээнд санхүүгийн шинжилгээ, төсөөлөл боловсруулах, удирдлагын шийдвэр гаргалтад дэмжлэг үзүүлэх үйл ажиллагаа

### Санхүүгийн гол үр дүн

Тайлант оны эцэст групп компанийн нийт активын хэмжээ 2.8 их наяд төгрөгт хүрч өмнөх онтой харьцуулахад 19.7 хувиар буюу 453.8 тэрбум төгрөгөөр нэмэгдсэн байна. Компанийн хөрөнгийн 92 хувийг иргэдийн орон сууцны зээлийн хөрөнгийн багц бүрдүүлж байна.

#### Нийт хөрөнгө /тэрбум төгрөг/

2016	2,322.5
2017	2,776.3

Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын үндсэн төлбөрийн өр тайлант хугацааны эцэст 2.6 их наяд төгрөгийн үлдэгдэлтэй байна.

#### ИЗББ өр /тэрбум төгрөг/

2016	2,165.6
2017	2,576.0

Хүүгийн орлого 11.6 хувь, хүүгийн зардал 10.4 хувиар тус тус нэмэгдсэнээр хүүгийн цэвэр орлого өмнөх онтой харьцуулахад 13.3 хувиар нэмэгдэж, 89.7 тэрбум төгрөгт хүрлээ.

#### Цэвэр хүүгийн орлого /тэрбум төгрөг/

2016	79.1
2017	89.7

Өөрийн хөрөнгийн хэмжээ 162.5 тэрбум төгрөгт хүрсэн нь өнгөрсөн онтой харьцуулахад 20 хувиар өсч, санхүүгийн төлөвлөгөөг 6 хувиар давуулан биелүүлсэн байна.

#### Өөрийн хөрөнгө /тэрбум төгрөг/

2016	135.1
2017	162.5

#### Санхүүгийн харьцааны үзүүлэлтүүд

Санхүүгийн голлох үзүүлэлтүүд	2016	2017	Өөрчлөлт
Нийт өр төлбөр / Нийт хөрөнгө	94.18%	94.15%	-0.03%
Нийт өр төлбөр / Нийт өөрийн хөрөнгө	16.19	16.08	-0.68%
Санхүүгийн хөшүүрэг	18.06	17.13	-5.15%
Цэвэр хүүний зөрүү	3.55%	3.54%	-0.28%
Нийт хөрөнгийн өгөөж (ROA)	2.26%	2.32%	2.65%
Өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE)	40.82%	39.76%	-2.60%
Нэгж хувьцааны дансны үнэ, төгрөг (BVPS)	7,248.47	9,805.58	35.28%
Нэгж хувьцаанд ногдох цэвэр ашиг, төгрөг (EPS)	2,530.97	3,180.32	25.66%

#### Нийт өр төлбөр / Нийт хөрөнгө (Total liabilities / Total assets)

2014	94.82%
2015	94.77%
2016	94.18%
2017	94.15%

#### Нийт өр төлбөр / Нийт өөрийн хөрөнгө (Total liabilities / Total equity ratio)

2014	18.32
2015	18.10
2016	16.19
2017	16.08



### Санхүүгийн хөшүүрэг (Financial leverage)

2014	17.75
2015	19.17
2016	18.06
2017	<b>17.13</b>

### Цэвэр хүүний зөрүү (Net interest margin)

2014	2.81%
2015	3.25%
2016	3.55%
2017	<b>3.54%</b>

### Нийт хөрөнгийн өгөөж (ROA)

2014	1.94%
2015	1.98%
2016	2.26%
2017	<b>2.32%</b>

### Өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE)

2014	34.36%
2015	38.03%
2016	40.82%
2017	<b>39.76%</b>

### Нэгж хувьцааны дансны үнэ төгрөг (BVPS)

2014	2,754.92
2015	5,477.94
2016	7,248.47
2017	<b>9,805.58</b>

### Нэгж хувьцаанд ногдох цэвэр ашиг төгрөг (EPS)

2014	746.49
2015	1,744.32
2016	2,530.97
2017	<b>3,180.32</b>

### Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын төлбөрийн гүйцэтгэл

Тайлант хугацаанд харилцагч тус бүрийн дансны төлбөр тооцоо, нягтлан бодох бүртгэлийг хөтлөн явууллаа.

### 2017 онд гүйцэтгэсэн төлбөр

тэрбум төгрөг



Тайлант онд давуу эрхтэй бонд эзэмшигчдийн үндсэн төлбөрт 199.4 тэрбум төгрөг, давуу эрхтэй бондын купоны төлбөрт 92.2 тэрбум төгрөг, энгийн бонд эзэмшигчийн купоны төлбөрт 28.6 тэрбум төгрөгийн төлбөрийг тус тус төвлөрүүлэн Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төвөөр дамжуулан нийт 320.3 тэрбум төгрөгийн төлбөр тооцоо гүйцэтгэсэн байна.

### Үндсэн болон купоны төлбөр

Охин компаниуд	Нийт төлбөр		Давуу эрхтэй бонд эзэмшигч				Энгийн бонд эзэмшигчид	
			Үндсэн төлбөр		Купоны төлбөр		Купоны төлбөр	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
"МИК АКТИВ НЭГ ТЗК" ХХК	38.5	38.8	25.2	26.6	9.9	8.7	3.4	3.4
"МИК АКТИВ ХОЁР ТЗК" ХХК	27.2	27.2	17.4	18.0	7.5	6.8	2.3	2.3
"МИК АКТИВ ГУРАВ ТЗК" ХХК	39.7	40.1	24.7	26.3	11.6	10.4	3.4	3.4
"МИК АКТИВ ДӨРӨВ ТЗК" ХХК	53.9	54.9	32.6	35.0	16.6	15.2	4.7	4.7
"МИК АКТИВ ТАВ ТЗК" ХХК	33.7	34.8	19.5	21.6	11.1	10.2	3.1	3.1
"МИК АКТИВ ЗУРГАА ТЗК" ХХК	29.4	30.1	16.6	18.1	10.1	9.3	2.7	2.7
"МИК АКТИВ ДОЛОО ТЗК" ХХК	33.6	33.2	19.0	19.5	11.5	10.6	3.1	3.1
"МИК АКТИВ НАЙМ ТЗК" ХХК	15.6	20.7	8.6	11.9	5.5	6.9	1.5	2.0
"МИК АКТИВ ЕС ТЗК" ХХК	5.7	12.2	3.0	7.1	2.1	4.0	0.6	1.1
"МИК АКТИВ АРАВ ТЗК" ХХК	-	7.8	-	4.1	-	2.9	-	0.8
"МИК АКТИВ АРВАН НЭГ ТЗК" ХХК	-	5.8	-	3.3	-	2.0	-	0.5
"МИК АКТИВ АРВАН ХОЁР ТЗК" ХХК	-	14.7	-	8.0	-	5.3	-	1.4
Нийт дүн	277.2	320.3	166.6	199.4	85.9	92.2	24.6	28.6



## Дотоод үйл ажиллагаа

## Мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцоо

Бизнесийн үйл ажиллагааны онцлогоос хамаарч харилцагчдын мэдээллийг зөв зохистой хэрэглэх, зөвшөөрөгдөөгүй этгээдээс хамгаалах, мэдээллийн аюулгүй байдлыг сайжруулах зорилгоор олон улсын ISO/IEC 27001:2013 “Мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцоо”-ны стандартыг үйл ажиллагаандаа хэрэгжүүллээ.

Их Британийн “BSI” стандартын байгууллагаар аудит хийлгэж, олон улсын ISO/IEC 27001:2013 стандартын шаардлагыг хангасан батламжаа 2017 оны 2 дугаар сарын 24-ний өдөр хүлээн авлаа.

Энэхүү тогтолцоог үйл ажиллагаандаа хэрэгжүүлснээр компанийн хэмжээнд мэдээллийн нууцлал, бүрэн бүтэн, хүртээмжтэй байдлыг ханган мэдээллийн аюулгүй байдлын эрсдэлийг удирдаж ажиллаж байна.



## Мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцооны давуу тал



### Мэдээллийн технологи

Бизнесийн үйл ажиллагааны тасралтгүй байдал, мэдээллийн аюулгүй байдлыг хангах зорилгоор компани нь мэдээллийн технологитой холбоотой хөрөнгө оруулалтыг тасралтгүй хийж ирсэн. Тайлант онд мэдээллийн технологийн хөрөнгө оруулалтын зардлыг өмнөх оноос 80 хувиар нэмэгдүүлсэн бөгөөд дэд бүтцийн өргөтгөл, системийн шинэчлэлтэй холбоотой дараах ажлуудыг хийж гүйцэтгэлээ. Үүнд:

#### Дэд бүтцийн өргөтгөл:

- Үндсэн болон нөөцийн төвийн серверийн хүчин чадлыг нэмэгдүүлж, өгөгдөл хадгалах багтаамжийг дээшлүүллээ.
- Сүлжээний аливаа халдлагаас сэргийлэх, зөвшөөрөгдөөгүй сувгаар мэдээлэл алдагдахаас хамгаалах зорилгоор “Next-Generation Firewall” хамгаалалтын төхөөрөмжийг үйл ажиллагаандаа нэвтрүүллээ.
- Ажлын байрны аюулгүй байдлыг сайжруулах зорилгоор дотоод хяналтын видео камерийн өргөтгөл хийж, түлхүүрийн удирдлагын систем нэвтрүүллээ.

#### Системийн шинэчлэл, сайжруулалт:

- Банктай харилцах үйл ажиллагаанд зориулагдсан “Банкс” системд зээлийн хөрөнгөтэй холбоотой даатгалуудад хяналт тавих зориулалттай “Даатгалын хяналт” модуль, төлбөрийн зөрчилтэй зээлүүдэд банкнаас тайлбар авах, тайлан мэдээ боловсруулах “Зөрчилтэй зээлийн хяналт” модуль, зээлдэгчдийн ажил эрхлэлтийг бүртгэх модулиудыг тус тус хөгжүүлж, нэвтрүүллээ.
- Компанийн дотоод үйл ажиллагаанд зориулагдсан “Интернал” системд ажилтнуудын ажлын ачааллыг хуваарилах, цаг ашиглалтыг хянах зориулалт бүхий ажлын байрны зураг авалтын програм, газар нэгжийн дотоод төрөл бүрийн бүртгэлийг бүртгэх зориулалттай “Хөрөнгийн бүртгэл” програм, газар, нэгжийн шаардлагад нийцсэн төрөл бүрийн тайлан бэлтгэх боломж бүхий тайлангийн програм зэргийг хөгжүүлж, нэвтрүүллээ.
- Микрософт корпорацитай *Бүтээгдэхүүн үйлчилгээний гэрээ* байгуулж, тус корпорацийн програм хангамжуудын сүүлийн хувилбарыг үйл ажиллагаандаа нэвтрүүллээ.
- Үйл ажиллагаанд нэн чухал системүүдийн тасралгүй, хэвийн үйл ажиллагааг хангаж, тэдгээрийн зэрэгцээ буюу “*redundant*”, ачаалал хуваарилах буюу “*load balancing*”, нөөц буюу “*backup*” системүүдийг нэвтрүүллээ.

## Хүний нөөцийн удирдлага

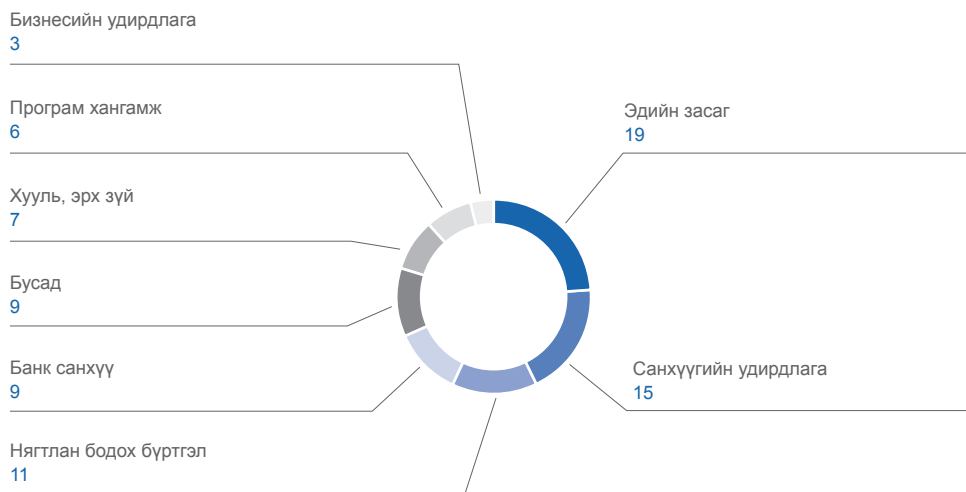
Компанийн хүний нөөцийн бодлого нь компанийн эрхэм зорилго, зорилтыг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай мэргэжлийн өндөр ур чадвартай, бүтээлч хүний нөөцөөр хангах, ажилтнуудыг сургаж хөгжүүлэх, албан тушаалын залгамжлалын тасралтгүй байдлыг хангах, урт хугацаанд тогтвор суурьшилтай ажиллах, ажлын бүтээмжийг нэмэгдүүлэх орчинг бүрдүүлэхэд чиглэнэ.

Тайлант онд үндсэн болон гэрээт нийт 89 ажилтантай үйл ажиллагаа явуулсан бөгөөд ажилтнуудын 60 гаруй хувь нь 35-аас доош насныхан байна.

Компанийн нийт ажилтнуудын 16 хувь нь магистр, 79 хувь нь бакалавр зэргийг эдийн засаг, санхүүгийн удирдлага, нягтлан бодох бүртгэл, банк санхүү, хууль эрх зүй, програм хангамж, бизнесийн удирдлагын чиглэлээр Монгол Улс болон олон улсын нэр хүнд бүхий их, дээд сургуулиудад хамгаалсан байна.

Тайлант онд Итгэмжлэгдсэн санхүүгийн шинжээч (CFA)-ийн 2 дугаар түвшинг нэг, 1 дүгээр түвшинг нэг ажилтан тус тус хангасан байна.

## Ажилтнуудын эзэмшсэн мэргэжил



## Сургалт хөгжил:

Компанийн ажилтнуудын сургалт хөгжлийг дэмжих ажлын хүрээнд тайлант хугацаанд 4 ажилтанд Бизнесийн удирдлагын магистрын хөтөлбөрт суралцах сургалтын төлбөрийн 100 хувийн тэтгэлэг, 3 ажилтанд Хөрөнгийн үнэлгээний магистрын хөтөлбөрт суралцах сургалтын төлбөрийн 40 хувийн тэтгэлэг тус тус олголоо. Түүнчлэн гадаад, дотоодын сургалтын байгууллагаас зохион байгуулсан мэргэжил дээшлүүлэх сургалтад давхардсан тоогоор 188 ажилтан хамрагдсан байна.



## Эрсдэлийн удирдлагын ТОГТОЛЦОО

Компанийн эрсдэлийн удирдлага нь үр ашигтай эрсдэлийн удирдлагын засаглалаас бий болдог. Тиймээс МИК эрсдэлийн удирдлагын засаглалыг “Хамгаалалтын гурван шугамын загвар”-ын дагуу компанийн бүхий л түвшинд үүрэг хариуцлага, удирдлагын хэм хэмжээг тогтоон хэрэгжүүлдэг. Үүнд:

**Төлөөлөн удирдах зөвлөл:** Эрсдэлийн удирдлагын бодлого, эрсдэлийн хүлээн зөвшөөрөх түвшин болон хязгаарыг батлах, тэдгээр нь бизнесийн үндсэн үйл ажиллагаа болон стратеги төлөвлөгөө, зорилго зорилтуудтай нийцэж буй эсэхийг хянах компанийн дээд удирдлага байна. ТУЗ нь Санхүү аудитын хороо, Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо, Эрсдэлийн удирдлагын хороо, Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хороодын бүтцээр дамжуулан чиглэл тус бүрийн эрсдэлийн удирдлагад хяналт тавьж хэрэгжүүлдэг.

**ТУЗ-ийн дэргэдэх Эрсдэлийн удирдлагын хороо:** Компанийн эрсдэлийн бодлого, хүлээн зөвшөөрөх эрсдэлийн хязгаарт хяналт тавих, бизнесийн үйл ажиллагаанд тулгарч болзошгүй эрсдэлийг хянах, дүгнэх болон гарсан шийдвэрийн хэрэгжилтийг ТУЗ-д тайлагнах үүрэгтэй удирдлагын нэгж юм.

**Дотоод аудитор:** Компани даяар эрсдэлд суурилсан аудитын үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх үүрэгтэйгээр зохион байгуулагдсан эрсдэлд суурилсан үнэлгээ гаргах, эрсдэлийн холбогдолтой мэдээллийг цаг тухайд нь тусгайлсан аудитын хяналтаар илрүүлэх, хэмжих, компанид тулгарч болзошгүй үр нөлөөг тодорхойлон ТУЗ болон САХ-нд тайлагнаж ажилладаг.

**Компанийн Гүйцэтгэх удирдлагын хороод:** Компани эрсдэлийн удирдлагын

тогтолцоог сайжруулах зорилгоор Актив, пассивын хорооны зарим чиг үүргийг салгаж Зээлийн эрсдэлийн хороо, Зээлийн эрсдэлийн дэд хороо, мөн Мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцоог хэрэгжүүлсэнтэй холбоотойгоор Мэдээллийн аюулгүй байдлын хороог тус тус үүсгэн байгууллаа.

**Эрсдэлийн удирдлага болон Комплаенсийн нэгжүүд:** Компанийн зорилго, зорилт, стратеги төлөвлөлтийг хэрэгжүүлэхэд бизнесийн үйл ажиллагаанд учирч болзошгүй зээлийн эрсдэл, зах зээлийн эрсдэл, үйл ажиллагааны эрсдэл, комплаенсийн эрсдэлийг хамгийн бага түвшинд удирдах, эрсдэлийн удирдлагын хэрэгжилтийг дэмжих, тэдгээрийн үр ашгийг нэмэгдүүлэх чиг үүрэгтэйгээр ажилладаг.

### Зээлийн эрсдэлийн удирдлага

Компанийн худалдаж авсан орон сууцны зээлийн зээлдэгч эсхүл харилцагч байгууллага нь санхүүгийн болон гэрээний үүргээ биелүүлээгүйгээс компанийг санхүүгийн алдагдалд оруулж болзошгүй юм. Тиймээс компани зээлийн эрсдэлийн удирдлагыг тасралтгүй хэрэгжүүлдэг.

Компани тайлант онд банкуудаас 17,278 орон сууцны зээл худалдахаар санал авснаар хоёрдогч шинжилгээгээр 9,630 зээлийн шалгуур үзүүлэлтийг хангуулан эрсдэлийг буурууллаа. Мөн худалдан авсан ипотекийн зээлийн багцад 30-аас дээш хоног хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлд тасралтгүй мониторинг хийж, зээлийн эрсдэлийн дотоод ангилал тогтоох, үйлчилгээ үзүүлэгч банкны хэрэгжүүлж буй үйл ажиллагаанд хяналт тавих, зээлийн үйлчилгээний чанарын талаар мэдэгдэх чиглэлээр хамтран

ажиллаж байна. Түүнчлэн компани хагас жил тутамд зээлийн эрсдэлийн багцыг үнэлэн үнэ цэнийн бууралтын санг байгуулан ажиллалаа. Ингэснээр учирч болзошгүй зээлийн эрсдэлийг урьдчилан тодорхойлж, хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлдэгч бүрийн эрсдэлийг бууруулсан.

Үүнээс гадна харилцагч талын эрсдэлийн удирдлагын хүрээнд банк тус бүрт олон улсын үнэлгээний байгууллагаас өгсөн үнэлгээ, санхүүгийн үзүүлэлт, зохицуулагч байгууллагаас тавьсан зохистой үзүүлэлтийн хангалт зэрэгт хяналт тавьж, буцаах нөхцөлтэй хэлцэл тухай бүрт харилцагч талын эрсдэлийг дүгнэн ажиллалаа. Түүнчлэн компани харилцагч талын эрсдэлийг дүгнэх ажлыг сайжруулах зорилгоор олон улсын байгууллагын аргачлалыг судлан ажиллаж байна. Ингэснээр удирдлагыг шийдвэр гаргахад мэдээллээр хангаж, харилцагч талаас үүсэх эрсдэл зохистой түвшинд байгаа эсэхэд хяналт тавьж ажиллалаа.

### Зах зээлийн эрсдэлийн удирдлага

Зах зээлийн эрсдэл нь хүүний түвшин, гадаад валютын ханш, үнийн өөрчлөлтийн улмаас компанийн орлого болон санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнэ хэлбэлзэхээс учрах эрсдэл юм. Компанийн зах зээлийн эрсдэлийн удирдлагын зорилго нь эрсдэл, өгөөжийг оновчтой түвшинд байлгаснаар зах зээлийн эрсдэлийг хүлээн зөвшөөрөх боломжтой параметр дотор удирдах, хянах юм.

Компанид тайлант жилд гадаад валютаар илэрхийлэгдсэн өндөр дүнтэй позиц байгаагүй. Компанийн гол актив, пассивын позиц нь худалдан авсан орон сууцны зээлийн багц болон ИЗББ-той хамааралтай юм. Тиймээс компани буцаах нөхцөлтэй зээлийн багц худалдан



авах, зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалт хийхдээ хүүгийн түвшин болон бондын төлөлтийн хугацаа зэрэгт хяналт тавин удирдлагад тайлагнан ажилладаг. Ингэснээр актив, пассивын эргэн төлөлтийн хугацаа болон зах зээлийн хүүгийн түвшинд тохируулан зохицуулж эрсдэл, өгөөжийн тэнцвэрийг ханган ажиллалаа.

Түүнчлэн компани үл хөдлөх хөрөнгийн эрсдэлийг удирдах чиглэлээр барьцаа хөрөнгийн шаардах эрхийн үйл ажиллагаанд хяналт тавьж, шаардлагатай барьцаа хөрөнгийг үнэлэн ажиллалаа. Үүний үр дүнд зах зээлийн нөхцөлөөс хамаарсан барьцаа хөрөнгийн үнэлгээний хэлбэлзлийн мэдээлэл, шинэчилсэн зээл, үнэлгээний харьцааны мэдээлэл зэргээр удирдлагыг хангах суурь тавигдсан.

### **Комплаенсийн эрсдэлийн удирдлага**

Компани нь комплаенсийн эрсдэлийн удирдлагыг үр ашигтай хэрэгжүүлэх, учирч болзошгүй комплаенсийн эрсдэлийг хамгийн бага түвшинд барих зорилгоор Хянан нийцүүлэлтийн газрыг 2017 оны 8 дугаар сард үүсгэн байгуулсан.

Компани нь комплаенсийн эрсдэлийн удирдлагыг Олон улсын Базелийн хорооны комплаенсийн зөвлөмж, Комплаенсийн удирдлагын тогтолцооны ISO 19600:2014 стандартад нийцүүлэн ажиллахаар зорилт тавин олон улсад болон дотоодын банк санхүүгийн байгууллагад хэрэгжиж буй тэргүүн туршлагаас судлан, судалгаа, шинжилгээний ажлуудыг хийлээ. Мөн Монгол Улсын хууль, зохицуулагч байгууллагын шаардлага, олон улсын тэргүүн туршлага, компанийн дотоод дүрэм, журам, ёс зүйн хэм хэмжээ,

аливаа үүрэг даалгаврыг зохистой түвшинд хэрэгжүүлэх, “Хамгаалалтын гурван шугамын загвар”-ыг бэхжүүлэхэд дэмжлэг болж, үл нийцлээс үүсэж болзошгүй эрсдэлээс сэргийлэхээр комплаенсийн удирдлагыг үе шаттайгаар хэрэгжүүлж байна.

Түүнчлэн 2017 онд Монголын банкны холбооны дэргэдэх Комплаенсийн мэргэжлийн зөвлөлийн гишүүнээр элсэн орж, банк санхүүгийн байгууллагад комплаенсийн үйл ажиллагааг үр ашигтай хэрэгжүүлэхэд хамтран ажиллаж байна.



## Хараат бус санхүүгийн аудитын тайлан

## “МИК Холдинг” ХК болон охин компаниуд

## Төлөөлөн Удирдах Зөвлөлийн Дарга ба Гүйцэтгэх Удирдлагын мэдэгдэл

МИК Холдинг ХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга Мягмарын Мөнхбаатар, Гүйцэтгэх захирал Бадамхатангийн Гантулга, Санхүүгийн удирдлагын газрын захирал Молонжамцын Бат-Өлзий бид, МИК Холдинг ХК болон түүний охин компаниуд (“Групп”)–ын нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдал хийгээд тухайн өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн жилийн үйл ажиллагааны үр дүн, мөнгөн гүйлгээг Нягтлан бодох бүртгэлийн олон улсын стандартын зөвлөл (“НББОУСЗ”)–өөс гаргасан Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандартууд (“СТОУС”)–ын дагуу үнэн зөв, бодитой илэрхийлсэн гэдгийг үүгээр мэдэгдэж байна.



**Мягмарын Мөнхбаатар**  
Төлөөлөн удирдах  
зөвлөлийн дарга

**Бадамхатангийн Гантулга**  
Гүйцэтгэх захирал

**Молонжамцын Бат-Өлзий**  
Санхүүгийн удирдлагын  
газрын захирал

Улаанбаатар хот, Монгол улс  
Огноо: 2018 оны 3 дугаар сарын 7

## Хараат бус аудиторын тайлан

### МИК Холдинг ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд

#### Дүгнэлт

Бид МИК Холдинг ХК болон түүний охин компаниуд (“Групп”)-ын 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан, тухайн өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн жилийн нэгтгэсэн ашиг алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан, нэгтгэсэн өмчийн өөрчлөлтийн тайлан, нэгтгэсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан, нягтлан бодох бүртгэлийн гол бодлогуудын товчооноос бүрдсэн санхүүгийн тайлангуудад аудит хийж гүйцэтгэлээ.

Бидний дүгнэлтээр дээр нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдал хийгээд тухайн өдрөөр дуусгавар болсон санхүүгийн жилийн үйл ажиллагааны үр дүн, мөнгөн гүйлгээг Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандартууд (“СТОУС”)-ын дагуу материаллаг алдаагүй, үнэн зөв толилуулсан байна.

#### Дүгнэлтийн үндэслэл

Бид энэхүү аудитын ажлыг Аудитын олон улсын стандартууд (“АОУС”)-ын дагуу хийж гүйцэтгэв. Уг стандартуудын дагуу бидний хүлээсэн үүрэг хариуцлагыг энэхүү тайлангийн “Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн аудитад хүлээх аудиторын үүрэг хариуцлага” хэсэгт харуулав. Бид Нягтлан бодогчдын олон улсын ёс зүйн стандартын зөвлөлөөс баталсан “Мэргэшсэн нягтлан бодогчдын ёс зүйн дүрэм”-ийн дагуу Группээс хараат бус бөгөөд уг дүрэмд заасны дагуу өөрсдийн бусад ёс зүйн хариуцлагаа бүрэн биелүүлсэн болно. Бидний олж авсан аудитын нотолгоо нь бидний гаргасан дүгнэлтэд хангалттай, зохистой үндэслэл болж чадна гэдэгт бид итгэлтэй байна.

#### Аудитын гол асуудлууд

Аудитын гол асуудлууд гэдэг нь тайлант хугацааны нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын аудитад хамгийн ач холбогдолтой байсан гэж аудиторын мэргэжлийн үнэлэмжээр үзсэн асуудлууд юм. Эдгээр асуудлуудыг нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын аудитын хүрээнд болон эдгээр санхүүгийн тайлангуудад аудиторын дүгнэлт өгөхдөө авч үзсэн бөгөөд бид эдгээр асуудлуудын талаар тусдаа дүгнэлт гаргадаггүй болно. Аудитын гол асуудал нэг бүрийг бид хэрхэн авч үзсэн талаарх тайлбарыг дор өгсөн болно.

*Нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангийн аудитад хүлээх аудиторын үүрэг хариуцлага* хэсэгт дурдсан үүрэг хариуцлагууд болон эдгээр асуудлуудтай холбоотой үүрэг хариуцлагыг бид бүрэн биелүүлсэн. Иймд нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудын материаллаг буруу илэрхийлэгдэх эрсдэлийн үнэлгээнд тохирсон горимуудыг гүйцэтгэх нь бидний аудитын нэг хэсэг юм. Дор дурдсан асуудлуудыг авч үзэхдээ гүйцэтгэсэн горимуудыг багтаасан аудитын горимуудын үр дүн нь энд хавсаргасан нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангуудад өгсөн бидний аудитын дүгнэлтийн үндэслэл болно.

## Хараат бус аудиторын тайлан (үргэлжлэл)

### МИК Холдинг ХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдэд

#### Бусад зүйл

Энэхүү тайланг өөр ямар нэгэн зорилгоор биш, Монгол Улсын “Компанийн тухай хууль”-ийн 94 дүгээр зүйлд заасны дагуу Группийн хувьцаа эзэмшигчдийн захиалгаар аудитыг гүйцэтгэн Группийн хувьцаа эзэмшигчдэд зориулан гаргалаа. Бид энэхүү тайлангийн агуулгын хүрээнд өөр аливаа нэг гуравдагч талын өмнө хариуцлага хүлээхгүй болно.

  
*Ernst & Young Mongolia Audit LLC*  
ЭРНСТ ЭНД ЯНГ МОНГОЛИЯ АУДИТ ХХК  
Мэргэшсэн нягтлан бодогчид



ПЕТР МАРКИ  
Захирал

Улаанбаатар хот, Монгол Улс  
Огноо: 2018 оны 3 дугаар сарын 7

## “МИК Холдинг” ХК болон охин компаниуд

2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан (мянган төгрөг)

	Тодруулга	2016	2017
Хүүний орлого	3	192,685,281	215,043,980
Хүүний зардал	4	(113,557,241)	(125,386,232)
<b>Цэвэр хүүний орлого</b>		<b>79,128,040</b>	<b>89,657,748</b>
Хураамж, шимтгэлийн зардал	5	(8,493,493)	(9,984,700)
Үйл ажиллагааны бусад орлого	6	149,548	69,156
<b>Үйл ажиллагааны нийт орлого</b>		<b>70,784,095</b>	<b>79,742,204</b>
Зээлийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын зардал	12	(6,271,976)	(1,673,740)
<b>Үйл ажиллагааны цэвэр орлого</b>		<b>64,512,119</b>	<b>78,068,464</b>
Үйл ажиллагааны зардал	7	(5,622,382)	(7,027,586)
<b>Татварын өмнөх ашиг</b>		<b>58,889,737</b>	<b>71,040,878</b>
Орлогын албан татварын зардал	8	(8,151,844)	(11,877,891)
<b>Нийт дэлгэрэнгүй орлогыг илэрхийлэх тайлант жилийн ашиг</b>		<b>50,737,893</b>	<b>59,162,987</b>
<b>Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг:</b>			
Нэгж хувьцаанд ногдох үндсэн болон шингэрсэн ашиг	9	2,530.97	3,180.32

## “МИК Холдинг” ХК болон охин компаниуд

2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан (мянган төгрөг)

	Тодруулга	2016	2017
<b>Хөрөнгө</b>			
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	10	156,519,377	212,950,606
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	11	28,639,946	29,825,565
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	12	2,122,227,156	2,518,056,150
Бусад хөрөнгө	13	331,971	794,194
Үндсэн хөрөнгө	14	14,689,287	14,527,014
Биет бус хөрөнгө	15	76,621	112,569
Нийт хөрөнгө		2,322,484,358	2,776,266,098
<b>Өр төлбөр</b>			
Зээлээр авсан эх үүсвэр	16	8,552,889	15,498,844
Баталгаажсан бонд	17	2,165,576,045	2,576,010,489
Бусад өр төлбөр	18	4,001,750	4,813,595
Орлогын албан татварын өр		1,009,039	3,639,426
Хойшлогдсон татварын өр	19	8,214,763	13,800,402
Нийт өр төлбөр		2,187,354,486	2,613,762,756
<b>Өөрийн хөрөнгө</b>			
Энгийн хувьцаа	20	20,709,320	20,709,320
Хувьцааны урамшуулал	20	52,225,115	52,225,115
Халаасны хувьцаа	20	(24,057,436)	(47,055,136)
Хуримтлагдсан ашиг		86,252,873	136,624,043
Нийт өөрийн хөрөнгө		135,129,872	162,503,342
Нийт өр төлбөр ба өөрийн хөрөнгө		2,322,484,358	2,776,266,098

## “МИК Холдинг” ХК болон охин компаниуд

2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн нэгтгэсэн эздийн өмчийн тайлан (мянган төгрөг)

	Тодруулга	Энгийн хувьцаа	Хувьцааны урамшуулал*	Халаасны хувьцаа	Хуримтлагдсан ашиг**	Нийт өөрийн хөрөнгө
<b>2016.01.01-ний өдрийн байдлаар</b>		20,709,320	52,225,115	-	40,510,068	113,444,503
Нийт дэлгэрэнгүй орлого		-	-	-	50,737,893	50,737,893
Буцаан худалдан авсан хувьцаа	20	-	-	(24,057,436)	-	(24,057,436)
Зарласан ногдол ашиг	20	-	-	-	(4,995,088)	(4,995,088)
<b>2016.12.31 болон 2017.01.01-ний өдрийн байдлаар</b>		20,709,320	52,225,115	(24,057,436)	86,252,873	135,129,872
Нийт дэлгэрэнгүй орлого		-	-	-	59,162,987	59,162,987
Буцаан худалдан авсан хувьцаа	20	-	-	(22,997,700)	-	(22,997,700)
Зарласан ногдол ашиг	20	-	-	-	(8,791,817)	(8,791,817)
<b>2017.12.31-ний өдрийн байдлаар</b>		20,709,320	52,225,115	(47,055,136)	136,624,043	162,503,342

\* Хувьцааны урамшуулалд хувьцаа гаргахтай холбоотой 124,670 мянган төгрөгийн зардал багтсан.

\*\* 2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар Группийн ТЗК – иудад хамааралтай хязгаарлагдсан хуримтлагдсан ашиг нь 138,004,023 мянган төгрөг (2016 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар: 82,147,627 мянган төгрөг) байсан. Уг хязгаарлалт нь ТЗК-иудын гаргасан Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондтой (“ИЗББ”) (Тодруулга 1-ээс илүү дэлгэрэнгүйг үзнэ үү) холбогдох бөгөөд үүний дүнд дээрхи хуримтлагдсан ашгийг Санхүүгийн Зохицуулах Хороо (“СЗХ”)-ны холбогдох журам болон тэдгээрийн дүрэмд заасны дагуу тухайн ТЗК-иудыг татан буулгах хүртэл хуваарилахаас хязгаарласан.



## “МИК Холдинг” ХК болон охин компаниуд

2017 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн нэгтгэсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан (мянган төгрөг)

	Тодр- -уулга	2016	2017
<b>Үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>			
<b>Татварын өмнөх ашиг</b>		58,889,737	71,040,878
Тохируулга:			
Валютын ханшийн бодит бус олз		(68,439)	(70,559)
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлагын үнэ цэнийн бууралтын алдагдал	13	6,271,976	1,673,740
Үндсэн хөрөнгө борлуулсны гарз	7	300	86
Үндсэн хөрөнгийн элэгдэл	7	529,069	496,718
Данснаас хассан үндсэн хөрөнгө	7	3,149	-
Биет бус хөрөнгийн хорогдол	7	61,188	54,586
Хойшлогдсон нөхцөлт хандивын хорогдуулга	6	(10,824)	(1,058)
Дуусгавар хугацаа хүртэл эзэмших санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын хуримтлуулсан хүү	3	(100,999)	-
<b>Ажлын капиталын өөрчлөлтийн өмнөх үйл ажиллагааны ашиг</b>		65,575,157	73,194,391
Үйл ажиллагааны хөрөнгө, өр төлбөрийн өөрчлөлтүүд:			
Банкин дахь данс – анхны дуусгавар хугацаа нь 3 сараас дээш		5,753,764	(84,591,223)
Орон сууцны зээлийн багцын авлага		156,593,466	211,431,147
Бусад хөрөнгө		(143,756)	(462,223)
Баталгаажсан үнэт цаас		(164,439,464)	(199,685,056)
Бусад өр төлбөр		472,428	812,903
<b>Үйл ажиллагаанаас орсон мөнгөн гүйлгээ</b>		63,811,595	699,939
Орлогын албан татварын төлөлт		(2,739,934)	(3,661,865)
<b>Үйл ажиллагаанаас орсон/(-нд зарцуулсан) цэвэр мөнгөн гүйлгээ</b>		61,071,661	(2,961,926)
<b>Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>			
Үндсэн хөрөнгө худалдан борлуулсны орлого		684	63,000
Үндсэн хөрөнгийн худалдан авалт	15	(588,386)	(397,531)
Биет бус хөрөнгийн худалдан авалт	16	(45,475)	(90,534)
Дуусгавар хугацаа хүртэл эзэмших санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын борлуулалт		3,000,000	-
<b>Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагаанаас орсон/(-нд зарцуулсан) цэвэр мөнгөн гүйлгээ</b>		2,366,823	(425,065)

<b>Санхүүгийн үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>		
Төлсөн ногдол ашиг		(4,995,088) (8,791,817)
Зээлээр авсан эх үүсвэр*		- 8,500,000
Зээлийн эх үүсвэрийн эргэн төлөлт*		(313,479) (1,554,045)
Халаасны хувьцааны худалдан авалт		(24,057,436) (22,997,700)
<b>Санхүүгийн үйл ажиллагаанд зарцуулсан цэвэр мөнгөн гүйлгээ</b>		<b>(29,366,003) (24,843,562)</b>
Мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгийн цэвэр өсөлт/(бууралт)		34,072,481 (28,230,553)
Мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгийн ханшийн өөрчлөлтийн нөлөө		68,439 70,559
<b>1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөрх мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө</b>		<b>106,112,793 140,253,713</b>
<b>12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө</b>	10	<b>140,253,713 112,093,719</b>
<b>Хүүний үйл ажиллагааны мөнгөн гүйлгээ</b>		
Хүлээж авсан хүү		190,442,934 209,648,564
Төлсөн хүү		(111,150,110) (120,750,529)

\* Санхүүгийн үйл ажиллагааны хөдөлгөөнд өр төлбөртэй холбоотой мөнгөн бус өөрчлөлт ороогүй.





“МИК Холдинг” ХК, “МИК ОССК” ХХК

Хаяг: Монгол Улс, Улаанбаатар хот,  
Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, 13-р хороолол,  
14210 Энхтайвны өргөн чөлөө 19, Худалдаа  
Хөгжлийн Банкны байр, 10 давхар

Утас: +976 11 328267, 11 317933

Факс: +976 11 313338, 11 317933

И-мэйл: [info@mik.mn](mailto:info@mik.mn)

[www.mik.mn](http://www.mik.mn)