

Шууд санхүүжилтийн хүрээ (DFF) – Таван Богд Проперти

Байршил:	Монгол
Төслийн дугаар:	56832
Бизнесийн салбар:	Үл хөдлөх хөрөнгө, аялал жуулчлал
Мэдээллийн төрөл:	Хаалттай
Байгаль орчны ангилал:	B
Батлагдах огноо:	2026 оны 05 дугаар сарын 19
Төлөв байдал:	Батлагдахаар хүлээгдэж буй
ТХББ-г нийтэд ил болгосон огноо:	2026 оны 05 дугаар сарын 25

Мэдээллийн хүртээмжийн тухай удирдамжийн 1.4.2 (iii) дахь заалт: "Захирлуудын зөвлөлөөс Банкны удирдлагад зөвшөөрөл олгох эрхээ шилжүүлэн баталсан төслүүдийн хувьд, ЕСБХБ-ыг үүсгэн байгуулах тухай хэлэлцээрийн 13 (iii) зүйлд заасны дагуу үл татгалзах тухай холбогдох мэдэгдэл гаргах хугацааны эхэнд Төслийн хураангуй баримт бичгийг Банкны гишүүн оронд ил болгоно."

Төслийн танилцуулга

Таван Богд Холдингс ХХК, Монгол Улсад үүсгэн байгуулагдсан хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани ("Зээлдэгч")-д 25 сая евро хүртэлх дүнтэй төгрөгийн зээлийг Гэрлүг Ногоон Комплекс төслийн 1-р үеийн барилгын ажилд буюу дөрвөн орон сууц болон нэг худалдаа, үйлчилгээний зориулалттай барилгын бүтээн байгуулалтыг санхүүжүүлхээр олгоно.

Төслийн зорилго

Уг төсөл нь Хан-Уул дүүрэгт Төв цэнгэлдэх хүрээлэнгийн хойно байрлах, 76,300 м.кв нийт талбай бүхий таван барилгын бүтээн байгуулалтыг санхүүжүүлнэ. Төсөлд 252 орон сууц болон ойролцоогоор 25–30 худалдаа, үйлчилгээний нэгжээс бүрдэх худалдааны цогцолбор багтна.

Монгол Улсад ногоон гэрчилгээтэй цөөн бүтээн байгуулалтуудын нэг болохын хувьд уг төсөл нь Зээлдэгчийн ханган баталгаажуулах ногоон барилгын EDGE гэрчилгээг авах бөгөөд энэ нь эрчим хүч болон усны хэмнэлтийн дотоодын шаардлагаас зэрэглэл өндөр болно.

Иймд энэхүү төсөл нь Европын Сэргээн Босголт, Хөгжлийн Банк (ЕСБХБ)-ны Монгол Улсад баримтлах стратеги болох эрчим хүчний хэмнэлттэй барилгуудыг дэмжих замаар илүү ногоон, уур амьсгалын өөрчлөлтөд тэсвэртэй эдийн засгийг хөгжүүлэх гэсэн тэргүүлэх чиглэлтэй нийцэж байна.

Шилжилтийн нөлөөлөл

Шилжилтийн нөлөөллийн оноо: 65

Үндсэн шилжилтийн чанар (Ногоон): Зээлдэгч нь эрчим хүчний хэмнэлт, усны хэрэглээний үр ашиг болон нөөцөд хэмнэлттэй барилгын дотоодын стандартаас зэрэглэл өндөр ногоон барилгын EDGE гэрчилгээгээр баталгаажуулах тул 100% Ногоон эдийн засгийн шилжилтийг дэмжиж байна. Барилгын загвар нь нийслэл хотын нөөцийн дарамт, тухайлбал усны хомсдолын стрессийг бууруулахад дэмжлэг үзүүлэх юм.

Хоёрдогч шилжилтийн чанар (Хүртээмжтэй): Зээлдэгч нь тогтвортой барилга, шилэн фасадын систем, мөн дижитал болон ухаалаг барилгын чиглэлээр баталгаажсан сургалтын хөтөлбөрүүдийг нэвтрүүлж, ажиллагсадаа сургана. Түүнчлэн Зээлдэгч нь одоогийн болон ирээдүйн туслан гүйцэтгэгчдэд тогтвортой барилга угсралт болон хүртээмжтэй ажлын байрны талаарх сургалтуудыг зохион байгуулснаар нийлүүлэлтийн сүлжээндээ хүртээмжтэй, хариуцлагатай үйл ажиллагааг дэмжин ажиллах юм.

Зээлдэгчийн талаарх мэдээлэл

Таван Богд Холдингс ХХК

Таван Богд Холдингс ХХК (“Зээлдэгч”) нь Монгол Улсад үүсгэн байгуулагдсан хязгаарлагдмал хариуцлагатай компани бөгөөд “Таван Богд Групп”-ийн (“Групп”) хөрөнгө оруулалтын толгой компани юм. Тус Групп нь Монголын хамгийн том төрөлжсөн бизнес группуудын нэг бөгөөд ноолуур; автомашин болон уул уурхайн тоног төхөөрөмж; хүнсний үйлдвэрлэл, үйлчилгээ; банк санхүү; жижиглэн худалдаа (FMCG); аялал жуулчлал, зочлох үйлчилгээ; үл хөдлөх хөрөнгө; мэдээллийн технологи болон эрүүл мэндийн салбаруудад үйл ажиллагаа явуулж байна.

ЕСБХБ-ны Санхүүжилтийн дүн

25,000,000.00 евро

Төслийн нийт өртөг

74,185,622.00 евро

Нэмэлт үр дүн

Төслийн санхүүжилтийн хэрэгцээ нь хэмжээний хувьд их бөгөөд дотоодын банкууд бүрэн хангах боломжгүй байна. ЕСБХБ энэхүү зээлийг олгосноор төслийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай санхүүжилтийн хэрэгцээг нөхөж байна. Мөн тус Компани эрчим хүч, нөөцийн хэмнэлт, хүйсийн тэгш байдлын стандартын чиглэлээрх Банкны туршлагаас ашиг тус хүртэх боломжтой бөгөөд эдгээрийг барилгын зураг төсөл боловсруулах болон ажилтнуудад зориулсан сургалтын хөтөлбөрийг бэлтгэхэд ашиглаж байна.

Байгаль орчин, нийгмийн үйл ажиллагааны хураангуй

В ангилал (2024 ESP). Төсөл нь Улаанбаатар хотын Хан-Уул дүүрэг дэх худалдаа, үйлчилгээ болон орон сууцны цогцолбороос бүрдэнэ. Зээлдэгч болох “Таван Богд Холдинг” нь Банкны байнгын харилцагч юм. Нийгмийн асуудлын зохих ёсны нарийвчилсан үнэлгээ (ESDD)-г байгаль орчин, нийгмийн асуулга, хөндлөнгийн зөвлөхүүдийн тайлангийн үнэлгээ болон төслийн талбайд хийсэн үзлэгээр гүйцэтгэсэн. Газар эзэмшил, шаардлагатай зөвшөөрөл, төрийн байгууллагын батламжууд болон холбогдох лицензүүдийг байгаль орчин, нийгмийн үнэлгээний хүрээнд баталгаажуулсан бөгөөд эдгээр нь Банкны Байгаль орчин, нийгмийн шаардлагуудын (ESRs) ESR1 болон ESR5-д нийцэж байна.

Барилгын үйл ажиллагаатай хамгийн түгээмэл холбоотой байдаг байгаль орчны эрсдэлүүдийг уг төсөлд хамаарах эрсдэлүүд гэж үзсэн. Байгаль орчин, нийгмийн үнэлгээний үр дүнд Зээлдэгч нь хог хаягдлын менежмент болон усны хэрэглээ, хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал (OHS), түүнчлэн талбайн бохирдол болон хаягдал уснаас үүдэх эрсдэлийг илрүүлэх, бууруулах, зохицуулахад шаардлагатай бодлого болон менежментийн тогтолцоог хэрэгжүүлж буй нь тогтоогдсон. Гадны зөвлөхүүдийн гүйцэтгэсэн байгаль орчны суурь үнэлгээгээр байгаль орчны эрсдэлүүдийг хамгийн бага түвшинд байхаар бууруулсан болохыг тогтоосон бөгөөд Монгол Улсын Байгаль орчин, уур амьсгалын өөрчлөлтийн яам баталгаажуулсан барилгын байгаль орчны менежментийн тогтолцоог (C-EMS) эрсдэлийг бууруулах зорилгоор хэрэгжүүлж байна. C-EMS нь гүйцэтгэгч нарт мөн хамаарах бөгөөд Зээлдэгчийн удирдлагын баг гүйцэтгэгчдийн байгаль орчны менежментийн тогтолцооны хэрэгжилтэд хагас жил тутам аудит хийж хяналт тавьдаг.

Хөдөлмөрийн харилцаа, талбай дээрх ажлын нөхцөл ба сургалт; хүйсийн дарамт шахалт болон ялгаварлан гадуурхалт; оролцогч талуудын оролцоо болон гомдол барагдуулах механизмтай холбоотой нийгмийн эрсдэлүүдийг Зээлдэгчийн бодлого, журамд тусган зохицуулсан гэж үзсэн. Ажлын нөхцөл болон сургалт нь Хөдөлмөрийн эрүүл ахуй, аюулгүй байдал (OHS)-ын дотоодын шаардлагад нийцэж байгаа бөгөөд жил бүрийн эрүүл мэнд, аюулгүй байдал, байгаль орчны менежментийн төлөвлөгөөг тасралтгүй боловсруулж, баталгаажуулан хэрэгжүүлж байна.

Төсөл нь ЕСБХБ-ны байгаль орчин, нийгмийн шаардлагуудыг хангаж байгаа бөгөөд Зээлдэгч нь өмнөх төслүүдийн хүрээнд тохиролцсон Байгаль орчин, нийгмийн үйл ажиллагааны төлөвлөгөө (ESAP)-ийн хэрэгжилтийг хангалттай сайн гүйцэтгэж байна. Мөн энэхүү төсөлтэй холбоотойгоор шинэ ESAP арга хэмжээг Зээлдэгчтэй тохиролцсон болно.

Ногоон санхүүжилтийн ангилал

ЕСБХБ-ны санхүүжилтийн 100% нь уур амьсгалын өөрчлөлтийг сааруулах зорилгыг хэрэгжүүлэх үйл ажиллагааг дэмжиж байгаа тул ногоон санхүүжилт гэж ангилагдсан. Энэхүү ангиллыг ЕСБХБ-ны хөрөнгө оруулалтын ногоон санхүүжилтийн ангиллыг тодорхойлох аргачлал болон тус аргачлалын “Барилга” хэсгийн тусгай зааврын дагуу боловсруулсан.

Техникийн хамтын ажиллагаа болон буцалтгүй тусламжийн санхүүжилт

Төсөл нь ЕСБХБ-ны Хувь эзэмшигчдийн тусгай сан (SSF)-аас хэсэгчлэн санхүүжүүлсэн техникийн магадлан шинжилгээ болон зээлдүүлэгчийн хяналтын зөвлөх үйлчилгээний хүрээнд Техникийн Хамтын Ажиллагааны (Technical Cooperation) ашиг тусыг хүрэх болно.

Компаний холбоо барих хүний мэдээлэл

Намхай Отгонбаатар

tbg-businessmanager@tavanbogd.com

+976-7511 2222

<https://tavanbogd.com>

Шилжилтийг ойлгох нь

Шилжилтийн нөлөөллийг хэмжих чиглэлд ЕСБХБ-ны баримталдаг арга хандлагын талаарх нэмэлт мэдээллийг [эндээс](#) авна уу.

Бизнес боломжууд

Бизнес боломжууд болон худалдан авалтын талаар үйлчлүүлэгч компанитай холбогдоно уу.

ЕСБХБ-тай хамтран ажиллах боломжууд (худалдан авалттай холбоогүй)-ын талаар сонирхвол дараах утасны дугаар, цахим хаягаар холбоо барина уу.

Утас: +44 20 7338 7168

Цахим шуудан: projectenquiries@ebrd.com

Төрийн хэвшлийн төслүүдтэй холбоотой мэдээлэл авахыг хүсвэл [ЕСБХБ-ны Худалдан авалт](#) хэсэгт зочилно уу.

Утас: +44 20 7338 6794

Цахим шуудан: procurement@ebrd.com

Ерөнхий лавлагаа

Дэлгэрэнгүй лавлагааг [ЕСБХБ-ны Лавлагааны маягт](#) ашиглан авах боломжтой.

Байгаль орчин, нийгмийн бодлого (БОНБ)

[БОНБ](#) болон холбогдох Гүйцэтгэлийн Шаардлагууд (ГШ) нь ЕСБХБ-ны “байгаль орчинд ээлтэй, тогтвортой хөгжил”-ийг хөхиүлэн дэмжих үүрэг амлалтаа биелүүлэхэд баримтлах арга замуудыг тодорхойлдог. БОНБ болон ГШ-д үйлчлүүлэгчийн зүгээс олон нийтийн мэдээлэл, хэлэлцүүлгийн талаарх үндэсний хууль тогтоомжийн холбогдох заалтуудыг дагаж мөрдөх, мөн оролцогч талуудын санал гомдол, ялангуяа үйлчлүүлэгч ба төслийн байгаль орчны болон нийгмийн гүйцэтгэлийн талаарх санал гомдлыг хүлээн авч, шийдвэрлэдэг гомдол барагдуулах механизм бий болгох тухай тодорхой заалтууд багтсан байдаг. ЕСБХБ нь аливаа төслийн байгаль орчны болон нийгмийн эрсдэл, нөлөөллийн мөн чанар, цар хүрээнд дүйцүүлэн, тухайн төслийн улмаас үүсэх эрсдэл, үр нөлөөллийн тухай мэдээллийг шаардлагын дагуу ил болгох, эсвэл оролцогч талуудтай утга учиртай зөвлөлдөх, тэдний санал хүсэлтийг харгалзан үзэж, хариу өгөх нэмэлт шаардлагыг үйлчлүүлэгчиддээ тавьдаг.

Энэ чиглэлд ЕСБХБ-ны хэрэгжүүлдэг практикийн талаарх нэмэлт мэдээллийг [БОНБ](#)-д оруулсан болно.

Бүрэн төгс байдал ба комплаенс

ЕСБХБ-ны Комплаенс хариуцсан Захирлын Ажлын алба (КЗАА) нь сайн засаглалыг хөхиүлэн дэмжиж, олон улсын шилдэг практикт нийцүүлэн Банкны бүхий л үйл ажиллагаан дахь бүрэн төгс байдлыг хамгийн дээд стандартаар хангахад анхаарч ажилладаг. Төслүүдийн зүгээс Банкинд бүрэн төгс байдал, нэр хүндийн хувьд хүлээн зөвшөөрөх боломжгүй эрсдэл үүсгэхгүй байх нөхцлийг хангахын тулд тус Банк бүх үйлчлүүлэгчийнхээ бүрэн төгс байдалд нарийвчилсан үнэлгээ хийдэг. Банк аливаа асуудлыг төслийн үнэлгээг батлах үе шатанд илрүүлэн тогтоож, шийдвэрлэх нь Банкны транзакцийн бүрэн төгс байдлыг хангах хамгийн үр дүнтэй арга зам гэж үзэж байна. КЗАА нь эдгээр хамгаалалтын арга хэмжээг авахад голлох үүрэг гүйцэтгэж, мөн төслүүдийн хөрөнгө оруулалтын дараах бүрэн төгс байдлын эрсдлийг хянахад тус дөхөм үзүүлдэг.

Түүнчлэн, КЗАА нь ЕСБХБ-ны санхүүжүүлсэн төслүүдтэй холбоотой залилан мэхлэлт, авилга, хээл хахууль болон буруу үйлдлийн талаарх гомдлын мөрөөр судлан шалгах үүрэгтэй. Банкны ажилтнууд, эсвэл гадна байгаа хэн ч бай залилан мэхлэлт болон авилгал үйлдэгдсэн хэмээн сэжиглэж буй тохиолдолд Комплаенс хариуцсан захиралд compliance@ebrd.com цахим шуудангийн хаяг руу бичгээр илтгэх ёстой. Мэдээлэгдсэн бүхий л асуудлын мөрөөр хянан шийдвэрлэх ажлыг КЗАА гүйцэтгэнэ. Нэр хаягтай болон нэр хаяггүй бүх мэдээллийг шалгана. Мэдээллийг Банкны албан ёсны хэл болон үйл ажиллагаа явуулдаг улс орнуудын хэлний алианаар ч үйлдэж болно. Ирүүлсэн мэдээлэл нь чин сэтгэлийн байх ёстой.

Мэдээллийн хүртээмжийн бодлого (МХБ)

МХБ нь 2020 оны 1 дүгээр сарын 1-нээс хүчин төгөлдөр хэрэгжиж эхэлснээс хойш ЕСБХБ мэдээллийг хэрхэн олон нийтэд ил тод болгох, өөрийн стратеги, бодлого болон үйл ажиллагааны талаарх мэдлэг, ойлголтыг нэмэгдүүлэн сурталчлах чиглэлд оролцогч талуудтай хэрхэн зөвлөлдөх арга замуудыг тодорхойлсон байдаг. ЕСБХБ-ны вэб сайтаас ямар мэдээлэл авах боломжтойг мэдье гэвэл [Мэдээллийн хүртээмжийн бодлого](#) хуудсанд зочилно уу.

Мэдээлэл авах тодорхой хүсэлтээ [ЕСБХБ-ны Лавлагааны маягт](#) ашиглан илгээх боломжтой.

Төслийн хариуцлагын хараат бус механизм (ТХХБМ)

Хэрэв байгаль орчин, нийгэм болон мэдээллийн ил тод байдалтай холбоотой санал гомдлоо үйлчлүүлэгч болон Банкинд тавьж шийдвэрлүүлэх (жишээлбэл: үйлчлүүлэгчийн Төслийн түвшний гомдол барагдуулах механизмаар дамжуулж, эсвэл Банкны удирдлагатай шууд харилцах замаар) оролдлого, хүчин чармайлт нь амжилтгүй болвол, хувь хүн болон байгууллагууд санал гомдлоо ЕСБХБ-ны Төслийн хариуцлагын хараат бус механизм (ТХХБМ)-аар дамжуулан шийдвэрлүүлэхийг зорьж болно.

ТХХБМ нь Төсөлтэй холбоотой бусдад хор хохирол учруулсан (эсвэл учруулж болзошгүй) гэж үзэж буй асуудлуудыг хараат бусаар хянан шалгадаг. Энэхүү Механизмын зорилго нь байгаль орчин, нийгэм болон мэдээллийн ил тод байдалтай холбогдох асуудлуудыг шийдвэрлэх талаар Төслийн оролцогч талуудын хоорондох яриа хэлэлцээг дэмжих; Банк өөрийн [Байгаль орчин, нийгмийн бодлого](#), эсвэл [Мэдээллийн хүртээмжийн бодлого](#)-ын Төсөлд холбогдох заалтуудыг дагаж мөрдсөн эсэхийг тогтоох; мөн шаардлагатай тохиолдолд Банкны зүгээс эдгээр бодлогод үл нийцсэн зөрчлийг арилгах, түүний зэрэгцээ цаашид тийм зөрчил гарахаас урьдчилан сэргийлэхэд оршино.

ТХХБМ болон түүний эрх үүргийн талаар илүү ихийг мэдэхийг хүсвэл [Төслийн хариуцлагын хараат бус механизмын вэб сайт](#), хянан шалгуулах хүсэлт тавих бол [Хүсэлт](#) хаягаар тус тус хандана уу. Эсвэл ТХХБМ-ын талаар, мөн санал хүсэлт хэрхэн тавих тухай чиглэл заавар, нэмэлт мэдээлэл авах бол ipam@ebrd.com цахим шуудангаар хандаж болно.