

УДК 33

DOI:10.34670/AR.2021.92.32.011

Анализ деятельности управляющих компаний индустриальных парков

Штефан Александр Николаевич

Кандидат философских наук,
доцент,
заместитель директора РАНХиГС,
Нижегородский институт управления,
Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ,
603950, Российская Федерация, Нижний Новгород, просп. Гагарина, 46;
e-mail: ashtefan2601@yandex.ru

Богатырев Андрей Владимирович

Доктор экономических наук,
профессор кафедры управления,
Нижегородская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации,
603950, Российская Федерация, Нижний Новгород, Анкудиновское шоссе, 3;
e-mail: 9103879512z@gmail.com

Аннотация

В работе рассмотрены основные тенденции в секторе индустриальных парков за период 2019-2020 годов. По мнению авторов, показатели развития сектора индустриальных парков (рост числа площадей, налоговые льготы, наличие инфраструктуры) необходимо расширить показателями эффективности деятельности управляющих компаний, в первую очередь показателями финансового и экономического характера. Дана укрупненная характеристика индустриальных парков, находящихся на территории Нижегородской области. Основываясь на данных официальной отчетности индустриальных парков АО «Индустриальный парк Ока – Полимер» и ООО «Технопарк Реал-Инвест» авторами проведен анализ динамики основных финансово-экономических показателей деятельности за период 2018-2020 годов, в том числе анализ показателей рентабельности. Анализ показал, что финансово-экономическое состояние объектов исследования находится в положительной зоне, динамику исследуемых показателей следует охарактеризовать как положительную. В качестве вывода авторами сформулирован тезис о возможности развития анализа деятельности управляющих компаний индустриальных парков в рамках двухуровневой системы, что позволит получать более детальные результаты для принятия решений управленческого характера. Объединяя два уровня анализа, можно получить адекватные результаты для принятия управленческих решений в части роста заполняемости площадей индустриальных парков, которая, согласно статистике, до настоящего времени существенно отстает от максимально возможной.

Для цитирования в научных исследованиях

Штефан А.Н., Богатырев А.В. Анализ деятельности управляющих компаний индустриальных парков // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2021. Том 11. № 12А. С. 248-255. DOI:10.34670/AR.2021.92.32.011

Ключевые слова

Индустриальный парк, Ассоциация индустриальных парков России, резиденты индустриальных парков, управляющая компания, экономические показатели деятельности управляющих компаний.

Введение

По данным Ассоциации индустриальных парков России [Отраслевой обзор..., 2021] в 2020 году число действующих индустриальных парков увеличилось на 27 единиц, а создаваемых – на 38. Общее число индустриальных парков в стране составило 334 единицы. В 2019 году общее число новых создаваемых и действующих индустриальных парков увеличилось лишь на 42. Конечно, процессы создания индустриальных парков имеют свою инерцию: решения об их реализации принимались 2-3 года назад; но рекордный рост именно 2020 года окончательно подтвердил статус профессиональных площадок как наиболее стабильного сегмента инфраструктуры для промышленного производства. Стимулирующую роль сыграли меры государственной поддержки, принимаемые как федеральными, так и региональными органами исполнительной власти. Доля действующих индустриальных парков в два раза выше создаваемых, что отражает высокую конверсию из одного статуса в другой.

Основная часть

Сохранение уровня заполняемости индустриальных парков в диапазоне от 50% до 60% при 4-кратном увеличении их количества за семь лет означает, что объемы их площадей, созданные с 2013 года, уже заполнены резидентами. В абсолютных показателях это отражено на графике выше: общая территория действующих индустриальных парков к 2021 году выросла с 16,3 тыс. Га до рекордных 41,6 тыс. Га. За период исследований в парках размещено более 2,5 тысяч новых производств, что совокупно обошлось резидентам в более чем 700 млрд. рублей частных инвестиций и позволило создать 128 тысяч рабочих мест. При этом доля резидентов индустриальных парков в общем объеме прямых инвестиций в обрабатывающие производства в РФ с 2013 года выросла всего лишь с 2% до 6%, что наглядно демонстрирует потенциал дальнейшего роста спроса на услуги индустриальных парков.

Экономическая целесообразность создания индустриальных парков также прошла стресс-тест прошлого года: по показателям резидентов и рабочих мест отсутствует отрицательная динамика. За 2020 год в индустриальных парках разместилось 227 предприятий, создавших более 21 тыс. рабочих мест. (2019 – 15 тыс.). Большая доля из них – отечественные производители, субъекты МСП, разместившиеся в готовых производственных помещениях.

На конец 2020 года индустриальные парки привлекли суммарно 1,374 трлн. рублей инвестиций от компаний-резидентов. Из них 45% – вложения российских компаний. Остальные инвестиции представлены компаниями из 33 стран, в их число входят крупнейшие экономики мира; США, Германии, Японии, Китая, Франции, Италии, а также Турции, Австрии, Швеции.

Абсолютное большинство резидентов (3158) относятся к российской юрисдикции и обеспечивают около половины всех инвестиций в производства – вполне естественное соотношение, так как иностранные инвесторы локализуют в основном крупные проекты, а среди российских резидентов подавляющее большинство это малые и средние предприятия.

Распределение инвестиционного потока характеризуется сверхконцентрацией: 90% инвестиций привлечено 16 регионами, и 2/3 – четверкой лидеров, включающей Калужскую, Липецкую, Московскую области и Республику Татарстан.

Представленные на сайте и в документах Ассоциации индустриальных парков России статистические данные позволяют сделать вывод о том, что сектор индустриальных парков активно развивается, как на краткосрочном, так и на долгосрочном периодах.

Однако, считаем возможным отметить, что представленные данные требуют более детального анализа, в частности рассмотрения структуры резидентов по регионам и формам индустриальных парков, по видам деятельности, уровню затратной и доходной частей деятельности, наличия инновационной продукции.

Отдельным направлением исследования в рассматриваемой предметной области считаем анализ результатов деятельности управляющих компаний индустриальных парков.

В соответствии с Национальным стандартом ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования» специализированная управляющая компания должна обладать следующими признаками:

-должна быть российским юридическим лицом, зарегистрированным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, или иностранным юридическим лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность на территории Российской Федерации через постоянное представительство и поставленным на учет в налоговых органах Российской Федерации в установленном порядке;

-должна иметь право на ведение деятельности по управлению индустриальными парками на основании действующего законодательства;

-должна быть правомочна предоставлять в собственность или аренду резидентам и пользователям инфраструктуры индустриального парка земельные участки, здания, строения и сооружения или их части.

Выручка специализированной управляющей компании от деятельности по управлению созданием, развитием и функционированием индустриального парка за предыдущий календарный год либо за последний отчетный период в случае, если специализированная управляющая компания осуществляет деятельности менее одного года, должна составлять не менее 80% от общего объема реализованных товаров и услуг. При этом учитываются виды деятельности, предусмотренные ОКВЭД:

70 Операции с недвижимым имуществом

74 Предоставление прочих видов услуг

40 Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды

41 Сбор, очистка и распределение воды

45 Строительство

55 Деятельность гостиниц и ресторанов

63 Вспомогательная и дополнительная транспортная деятельность

90 Удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность

На наш взгляд актуальным является анализ результатов деятельности управляющих компаний. В частности, таких общеизвестных показателей, как выручка, себестоимость.

Рентабельность, показатели финансовой устойчивости.

Необходимо отметить, что анализ деятельности управляющей компании индустриального парка должен включать определение в динамике уровня его наполняемости.

Рассмотрим некоторые из указанных направлений анализа на примере данных управляющих компаний индустриальных парков Нижегородской области.

В таблице 1 представлены данные на апрель 2021 года, отражающие объемы площадей, действующих в Нижегородской области индустриальных парков [Отраслевой обзор..., 2021].

Таблица 1 - Объемы площадей, действующих на территории Нижегородской области индустриальных парков

Наименование	Территория (га)
ЗМЗ (Заволжсктй моторный завод))	101,5
Ока-Полимер	300
Реал-Инвест	165
Инвестпром	144
ОЭЗ ППТ Кулибин	72,3

В следующей части работы был проведен анализ результатов деятельности управляющих компаний АО «Индустриальный парк Ока-Полимер» и ООО «Технопарк Реал-Инвест».

Анализ проводился по данным бухгалтерской отчетности [Государственный информационный ресурс..., www] за 2018, 2019, 2020 годы.

Указанные для анализа индустриальные парки были отобраны по двум критериям:

- парк должен работать не менее трех календарных лет;
- парк должен находиться на территории Нижегородской области.

В таблицах 2-5 представлены результаты анализ эффективности деятельности для двух индустриальных парков.

Необходимо отметить, что в данной работе результаты расчетов представлены только основными показателями, характеризующими результаты и эффективность деятельности индустриальных парков – выручка и рентабельность. Анализ динамики и структуры активов и пассивов, а также финансовой устойчивости и инвестиционной привлекательности не проводился.

Таблица 2 - Финансовые результаты деятельности АО «Индустриальный парк Ока-Полимер»

Наименование показателя	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2020 г.
I. Основная деятельность			
Чистая выручка	163 192,000	329 267,000	589 002,000
Себестоимость реализованной продукции	108 902,000	186 919,000	416 805,000
Валовая прибыль	54 290,000	142 348,000	172 197,000
Полная себестоимость реализованной продукции	131 242,000	237 761,000	472 613,000
в том числе:			
коммерческие расходы			32 528,000
управленческие расходы	22 340,000	50 842,000	23 280,000
Результат от основной деятельности	31 950,000	91 506,000	116 389,000
II. Прочая деятельность			
Прочие доходы	23 759,000	12 127,000	10 111,000

Наименование показателя	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2020 г.
Прочие расходы	27 752,000	27 508,000	30 223,000
Результат от прочей деятельности	-3 993,000	-15 381,000	-20 112,000
Прибыль (убыток) до налогообложения	27 957,000	76 125,000	96 277,000
Налог на прибыль и обязательные платежи	5 307,000	15 344,000	19 326,000
Чистая прибыль (убыток)	22 650,000	60 781,000	76 951,000

Таблица 3 - Показатели рентабельности деятельности АО «Индустриальный парк Ока-Полимер»

Наименование показателя	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2020 г.
Рентабельность всех операций по прибыли до налогообложения	0,150	0,223	0,161
Рентабельность всех операций по чистой прибыли	0,121	0,178	0,128
Рентабельность продаж (основной деятельности)	0,196	0,278	0,198
Рентабельность продаж по чистой прибыли	0,139	0,185	0,131
Рентабельность реализованной продукции	0,243	0,385	0,246

Таблица 4 - Финансовые результаты деятельности ООО «Технопарк Реал-Инвест»

Наименование показателя	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2020 г.
I. Основная деятельность			
Чистая выручка	163 192,000	329 267,000	589 002,000
Себестоимость реализованной продукции	108 902,000	186 919,000	416 805,000
Валовая прибыль	54 290,000	142 348,000	172 197,000
Полная себестоимость реализованной продукции	131 242,000	237 761,000	472 613,000
в том числе:			
коммерческие расходы			32 528,000
управленческие расходы	22 340,000	50 842,000	23 280,000
Результат от основной деятельности	31 950,000	91 506,000	116 389,000
II. Прочая деятельность			
Прочие доходы	23 759,000	12 127,000	10 111,000
Прочие расходы	27 752,000	27 508,000	30 223,000
Результат от прочей деятельности	-3 993,000	-15 381,000	-20 112,000
Прибыль (убыток) до налогообложения	27 957,000	76 125,000	96 277,000
Налог на прибыль и обязательные платежи	5 307,000	15 344,000	19 326,000
Чистая прибыль (убыток)	22 650,000	60 781,000	76 951,000

Таблица 5 - Рентабельность деятельности ООО «Технопарк Реал-Инвест»

Наименование показателя	за 2018 г.	за 2019 г.	за 2020 г.
Рентабельность всех операций по прибыли до налогообложения	0,150	0,223	0,161
Рентабельность всех операций по чистой прибыли	0,121	0,178	0,128
Рентабельность продаж (основной деятельности)	0,196	0,278	0,198
Рентабельность продаж по чистой прибыли	0,139	0,185	0,131
Рентабельность реализованной продукции	0,243	0,385	0,246

Представленные в таблицах 2-5 данные позволяют сформулировать следующие выводы:
-за исследуемый период выручка у индустриальных парков увеличилась, однако росла

разными темпами (у АО «Индустриальный парк Ока-Полимер» на 55%, у ООО «Технопарк Реал-Инвест» на 260,9%);

-можно утверждать, что эффективность деятельности объектов исследования повысилась, что являлось следствием опережающего темпа увеличения выручки по отношению к темпу роста себестоимости реализованной продукции;

-на конец анализируемого периода показатели рентабельности и у АО «Индустриальный парк Ока-Полимер», и у ООО «Технопарк Реал-Инвест» имеют положительное значение, однако существенного роста ни по одному из представленных показателей отметить нельзя.

Углубленный анализ отчетности АО «Индустриальный парк Ока-Полимер» и ООО «Технопарк Реал-Инвест» показал наличие положительных тенденций в деятельности парков за период 2018 – 2020 годов.

Заключение

В заключении необходимо отметить следующее. Анализ таких сложных производственных структур как индустриальные парки или их разновидности должен носить двухуровневый характер.

На первом уровне должен проводиться анализ финансового состояния управляющей компании по общеизвестным методикам, в динамике за весь период существования как управляющей компании, так и индустриального парка. Особое внимание при проведении анализа следует уделять соотношению доходов и расходов от основной и прочей деятельности.

На втором уровне следует проводить анализ таких показателей, как заполняемость парка, вид деятельности резидентов, финансово-экономическая деятельность резидентов.

Объединяя два уровня анализа, считаем возможным получить адекватные результаты для принятия управленческих решений в части роста заполняемости площадей индустриальных парков, которая, согласно статистике, до настоящего времени существенно отстает от максимально возможной.

Библиография

1. Васильева И.В., Васильева Т.Н. Особенности развития инновационной инфраструктуры российских регионов на примере индустриальных (промышленных) парков // Экономика и предпринимательство. 2021. № 6 (131). С. 370-376.
2. Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности. URL: <https://bo.nalog.ru/>
3. Дорохина Е.Ю. Индустриальные и эко-индустриальные парки как средства преодоления региональных конфликтов при использовании природных ресурсов // Проблемы региональной экологии. 2018. № 2. С. 113-118.
4. Егорова А.А. Кластеры, технологические и индустриальные парки как особые правовые режимы привлечения инвестиций в экономику региона // Право и экономика. 2019. № 4 (374). С. 60-66.
5. Каталог индустриальных парков. URL: <https://indparks.ru/>
6. Национальный стандарт ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования».
7. Отраслевой обзор Индустриальные парки России. Выпуск восьмой. 2021.
8. Панчев А.В. Классификация затрат на эксплуатацию объектов промышленной недвижимости индустриальных (промышленных) парков типа «Гринфилд» // Недвижимость: экономика, управление. 2018. № 3. С. 49-52.
9. Радыгина С.В. Индустриальные (промышленные) парки в качестве инструмента поддержки малого и среднего бизнеса в промышленности // Вестник Удмуртского университета. Серия: Экономика и право. 2019. Т. 29. № 2. С. 161-167.
10. Слепкова Т.И. Разработка комплексной функциональной модели управления интегральным потенциалом привлекательности индустриальных парков на основе совпадения интересов стейкхолдеров // Экономика и предпринимательство. 2017. № 9-4 (86). С. 914-917.

Analysis of the activities of management companies of industrial parks

Aleksandr N. Shtefan

PhD in Philosophy, Associate Professor, Deputy Director of RANEPА,
Nizhny Novgorod Institute of Management,
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration,
603950, 46, Gagarina ave., Nizhny Novgorod, Russian Federation;
e-mail: ashtefan2601@yandex.ru

Andrei V. Bogatyrev

Doctor of Economics, Professor of the Department of Management,
Nizhniy Novgorod Academy of the Ministry of Internal Affairs of the Russian Federation,
603950, 3, Ankudinovskoe highway, Nizhny Novgorod, Russian Federation;
e-mail: 9103879512z@gmail.com

Abstract

The paper considers the main trends in the industrial parks sector for the 2019-2020 period. According to the authors, the indicators of development of the industrial parks sector (growth of the number of areas, tax benefits, availability of infrastructure) should be expanded by the performance indicators of management companies, first of all by the indicators of financial and economic nature. The article gives an enlarged characteristic of industrial parks located in the Nizhny Novgorod Oblast. Based on the data of the official reporting of industrial parks JSC “Industrial park Oka – Polymer” and LLC “Technopark Real-Invest” the authors analyzed the dynamics of the main financial and economic indicators of activity for the period 2018-2020, including the analysis of profitability indicators. The analysis showed that the financial and economic condition of the objects of research is in the positive zone, the dynamics of the studied indicators should be characterized as positive. As a conclusion, the authors formulated the thesis on the possibility of developing the analysis of the activities of management companies of industrial parks in a two-tier system, which will provide more detailed results for decision-making of a managerial nature. Combining the two levels of analysis, it is possible to obtain adequate results for making managerial decisions in terms of the growth in the occupancy of industrial parks, which, according to statistics, so far lags far behind the maximum possible.

For citation

Shtefan A.N., Bogatyrev A.V. (2021) Analiz deyatel'nosti upravlyayushchikh kompanii industrial'nykh parkov [Analysis of the activities of management companies of industrial parks]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 11 (12A), pp. 248-255. DOI:10.34670/AR.2021.92.32.011

Keywords

Industrial park, Association of Industrial Parks of Russia, residents of industrial parks, management company, economic performance of management companies.

References

1. Dorokhina E.Yu. (2018) Industrial'nye i eko-industrial'nye parki kak sredstva preodoleniya regional'nykh konfliktov pri ispol'zovanii prirodnykh resursov [Industrial and eco-industrial parks as a means of overcoming regional conflicts in the use of natural resources]. *Problemy regional'noi ekologii* [Problems of regional ecology], 2, pp. 113-118.
2. Egorova A.A. (2019) Klasteri, tekhnologicheskie i industrial'nye parki kak osobyie pravovye rezhimy privlecheniya investitsii v ekonomiku regiona [Clusters, technological and industrial parks as special legal regimes for attracting investments in the regional economy]. *Pravo i ekonomika* [Law and Economics], 4 (374), pp. 60-66.
3. *Gosudarstvennyi informatsionnyi resurs bukhgalterskoi (finansovoi) otchetnosti* [State information resource of accounting (financial) statements]. Available at: <https://bo.nalog.ru/> [Accessed 12/12/2021]
4. *Katalog industrial'nykh parkov* [Catalog of industrial parks]. Available at: <https://indparks.ru/> [Accessed 12/12/2021]
5. *Natsional'nyi standart GOST R 56301-2014 «Industrial'nye parki. Trebovaniya»* [National standard GOST R 56301-2014 “Industrial parks. Requirements”].
6. (2021) *Otraslevoi obzor Industrial'nye parki Rossii. Vypusk vos'moi* [Industry overview Industrial parks of Russia. Issue eight].
7. Panchev A.V. (2018) Klassifikatsiya zatrat na ekspluatatsiyu ob'ektov promyshlennoi nedvizhimosti industrial'nykh (promyshlennykh) parkov tipa «Grinfeld» [Classification of costs for the operation of industrial real estate objects of industrial (industrial) parks of Greenfield type]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management], 3, pp. 49-52.
8. Radygina S.V. (2019) Industrial'nye (promyshlennye) parki v kachestve instrumenta podderzhki malogo i srednego biznesa v promyshlennosti [Industrial (industrial) parks as a tool to support small and medium-sized businesses in industry]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya: Ekonomika i pravo* [Bulletin of the Udmurt University. Series: Economics and law], 29, 2, pp. 161-167.
9. Slepko T.I. (2017) Razrabotka kompleksnoi funktsional'noi modeli upravleniya integral'nym potentsialom privlekatel'nosti industrial'nykh parkov na osnove sovpadeniya interesov steikholderov [Development of an integrated functional model for managing the integral potential of the attractiveness of industrial parks based on the coincidence of interests of stakeholders]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economics and Entrepreneurship], 9-4 (86), pp. 914-917.
10. Vasil'eva I.V., Vasil'eva T.N. (2021) Osobennosti razvitiya innovatsionnoi infrastruktury rossiiskikh regionov na primere industrial'nykh (promyshlennykh) parkov [Features of the development of the innovation infrastructure of Russian regions on the example of industrial (industrial) parks]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economics and Entrepreneurship], 6 (131), pp. 370-376.