海南正和实业集团股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

否

1.6 公司负责人林端、主管会计工作负责人叶耀华及会计机构负责人（会计主管人员）张玉玲声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	正和股份
股票代码	600759
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	海南省海口市国贸大道2号海南时代广场17层
邮政编码	570125
公司国际互联网网址	http://www.600759.com
电子信箱	zhgf@600759.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄勇	张乐
联系地址	海南省海口市国贸大道2号海南时代广场17层	海南省海口市国贸大道2号海南时代广场17层
电话	0898-66787367 0898-66590595	0898-66787367 0898-66590595
传真	0898-66757661	0898-66757661
电子信箱	zhgf@600759.com	zhgf@600759.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	902,001,635.62	243,484,868.80	270.45	89,688,333.11
利润总额	265,988,770.25	191,047,535.93	39.23	161,645,922.90
归属于上市公司股东的净利润	183,563,337.81	158,734,476.48	15.64	129,751,136.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,947,175.47	-18,632,644.38	不适用	27,582,432.20
经营活动产生的现金流量净额	-127,999,462.78	-182,553,396.87	不适用	-72,634,088.38
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
总资产	3,508,516,413.39	2,433,972,606.52	44.15	1,905,836,514.88
所有者权益(或股东权益)	1,902,817,647.44	1,719,254,309.63	10.68	1,536,166,418.08

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.1504	0.1691	-11.05	0.1382
稀释每股收益(元/股)	0.1504	0.1691	-11.05	0.1382
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0581	-0.0199	不适用	0.029
加权平均净资产收益率(%)	10.14	9.68	增加0.46个百分点	8.82
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.92	-1.14	不适用	1.87
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.0967	-0.19	不适用	-0.0774
	2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.56	1.83	-14.75	1.64

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	23,629.03
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,067,782.25
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,802,479.86
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	80,121,119.37
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	447,222.33
所得税影响额	-31,847,310.50
少数股东权益影响额(税后)	1,240.00
合计	112,616,162.34

采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
柳州市谷埠街国际商城	1,599,848,551.52	1,675,217,885.42	75,369,333.90	75,369,333.90
北京市丰台区南方庄2号院2号楼	106,203,337.99	110,955,123.46	4,751,785.47	4,751,785.47
合计	1,706,051,889.51	1,786,173,008.88	80,121,119.37	80,121,119.37

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)				本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	734,402,805	78.25			220,260,842	-940,754,167	-720,493,325	13,909,480	1.14
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	734,402,805	78.25			220,260,842	-940,754,167	-720,493,325	13,909,480	1.14
其中：境内非国有法人持股	734,402,805	78.25			220,260,842	-940,754,167	-720,493,325	13,909,480	1.14
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	204,149,169	21.75			61,304,729	940,754,167	1,002,058,896	1,206,208,065	98.86
1、人民币普通股	204,149,169	21.75			61,304,729	940,754,167	1,002,058,896	1,206,208,065	98.86
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	938,551,974	100			281,565,571	0	281,565,571	1,220,117,545	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
李金钟	200,000	260,000	0	0	股权分置改革承诺	2010年5月19日
广西正和实业集团有限公司	950,368,647	940,554,167	0	9,814,480	股权分置改革承诺	2010年11月5日
合计	950,568,647	940,814,167	0	9,814,480	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	56,108户

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广西正和实业集团有限公司	境内非国有法人	75.92	926,368,647	9,814,480	质押 867,100,000 冻结 9,814,480
香港亚太奔德有限公司	境外法人	1.35	16,473,600	0	无
中国科技证券有限责任公司	境内非国有法人	0.43	5,233,967	0	无
建投中信资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.43	5,200,000	0	无
航天信托投资有限公司	境内非国有法人	0.32	3,900,000	3,900,000	无
陈宝华	境内自然人	0.30	3,670,070	0	无
陈虹	境内自然人	0.30	3,630,000	0	无
张润	境内自然人	0.29	3,570,000	0	无
陈明向	境内自然人	0.28	3,430,000	0	无
上海证券有限责任公司	境内非国有法人	0.27	3,330,869	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
广西正和实业集团有限公司	916,554,167	人民币普通股 916,554,167
香港亚太奔德有限公司	16,473,600	人民币普通股 16,473,600
中国科技证券有限责任公司	5,233,967	人民币普通股 5,233,967
建投中信资产管理有限责任公司	5,200,000	人民币普通股 5,200,000
陈宝华	3,670,070	人民币普通股 3,670,070
陈虹	3,630,000	人民币普通股 3,630,000
张润	3,570,000	人民币普通股 3,570,000
陈明向	3,430,000	人民币普通股 3,430,000
上海证券有限责任公司	3,330,869	人民币普通股 3,330,869
林美萍	2,890,000	人民币普通股 2,890,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东广西正和实业集团有限公司系经广西区外经贸桂外资字〔2002〕0105号文批准，由利嘉国际有限公司（已更名为正和国际（香港）集团有限公司）独资于2002年9月设立的外商投资企业。正和国际（香港）集团有限公司由陈隆基先生和王华玉女士于1991年11月在香港成立，正和国际（香港）集团有限公司法定股本总额1,000,000元港币，发行股份数目1,000,000股，其中陈隆基先生持有999,999股，王华玉女士持有1股。因此，广西正和的实际控制人为陈隆基先生。

公司实际控制人陈隆基先生出生于1956年12月，大学专科学历，香港居民，曾任福建省福清中医院副院长，上海多伦实业股份有限公司董事长，现任福建省政协常委。

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：美元

名称	广西正和实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	游祖雄
成立日期	2002年9月26日
注册资本	43,800,000
主要经营业务或管理活动	以普通住宅为主的房地产开发建设经营；相关物业管理；自有房产租赁。

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 自然人

姓名	陈隆基
国籍	中国
最近5年内的职业及职务	曾任福建省福清中医院副院长，上海多伦实业股份有限公司董事长，现任福建省政协常委。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
林端	董事长	男	48	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		45.98	否
游祖雄	董事、总裁	男	48	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		37.18	否
林永经	独立董事	男	68	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		9.04	否
黄政云	独立董事	男	69	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		9.04	否
陈旭	董事	男	28	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		4.44	否
陈宇廉	监事长	男	37	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		23.67	否
陈祥兴	监事	男	45	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26.84	否
黄杰	职工监事	男	47	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		10.83	否
黄勇	董事会秘书、副总裁	男	38	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26.84	否
赵军	常务副总裁	男	49	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		31.41	否
梅伟	副总裁	男	49	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26	否
陈学云	副总裁	男	55	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		27.99	否
叶耀华	财务总监	男	31	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26.84	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	306.1	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、宏观经济形势及房地产市场发展状况分析

1、宏观经济形势分析

2010年全球经济继续在大复苏的背景之下运行，表现为世界经济复苏缓慢而不平衡，新兴市场经济体呈现生机，其经济增长走在发达经济体前面，但不稳定、不确定因素仍然较多。面对复杂严峻的国内外经济环境，中国经济发展态势基本良好，2010年全年实现国内生产总值39.8万亿元人民币，比上年增长10.3%，增速比上年提高1.1个百分点，相当于全球GDP的8.5%，中国已经全面超过日本成为仅次于美国的世界第二大经济体。2010年底我国广义货币（M2）余额72.6万亿元，比上年末增长19.7%，增幅同比回落8.0个百分点。

随着国民经济由回升向好向稳定增长的转变，中国政府一方面加大了对通胀预期的管理和资产价格的调控；另一方面，通货膨胀的压力持续增大，货币政策由宽松逐步趋紧，以加快推进经济结构调整，加大自主创新，抓好节能减排，着力保障和改善民生。

2、房地产行业政策环境及发展分析

随着2009年下半年以来房价快速反弹后急剧上涨，2010年迎来了房地产发展史上最严厉的调控，一系列调控政策相继出台。2010年年内中央政府先后出台了"国十一条"、"新国十条"和"新国五条"三波调控，一波紧似一波。从建立考核问责机制到实行更为严格的差别化住房保障政策、严格限制各种名目的炒房和投机性购房，这些都无不体现了政府对房地产市场调控的严厉性。2010年为抑制房地产价格快速上涨和通胀水平，央行2010年6次提高了存款准备金率，实施了两次加息。政策出台的力度和密度可谓前所未有，但是在充裕的流动性、巨大的刚性需求的支撑下，2010年房地产市场依然实现了较快增长。2010年，全国商品房销售面积10.43亿平方米，比去年同期增长10.1%；商品房销售额为5.25万亿元，同比增长18.3%。

2010年房地产市场调控已成为一种常态，并且将在未来持续下去。2011年1月26日国务院公布了房地产调控的新"国八条"，二套房首付款提高到六成以及不到五年的二手房转让全额征收营业税等政策提高了交易成本，短期内使得部分城市出现楼市观望；"国八条"出台后，各地纷纷出台调控细则，执行限购政策的城市范围进一步扩大。1月27日，上海、重庆两地房产税试点细则颁布，未来房地产税对于市场的影响还将进一步显现。

2010年以来国家对房地产行业出台的一系列宏观调控政策，主要针对的是住宅市场，商业地产反而有可能成为楼市调控新政的受益者，未来商业地产发展必将迎来新的发展机遇。首先，公司认为房地产调控仍将持续下去，调控的力度、深度和广度还将进一步扩大。中长期来看，政府将继续弱化住房的投资功能，使其回归居住功能和民生属性。其次，在目前扼制部分城市住宅价格过快的政策调控下，由于商业地产并不直接关系到国计民生和社会稳定，因此，商业地产目前并不在政策的调控范围之内，也就是说商业地产受到的宏观政策调控压力远远小于住宅。商业地产随着城市化进程的不断推进必将得到萌动和加速，进而成为引领未来新一轮房地产行业上升的市场主力。再次，在政府导向的"低端有保障，中端有市场，高端有遏制"的房地产宏观发展思路下，2011年全国保障房的供应规模和建设规模将进一步扩大，这在一定程度上改变行业格局的同时，也将为房地产行业带来结构性的发展机遇。房地产企业应当采取相应的发展战略，迎接2011年更加复杂的市场环境。

二、报告期内公司经营情况回顾

1、总体经营情况

2010年对于房地产行业来讲是名副其实的调控年，面对纷繁复杂的市场环境，公司作为房地产综合运营开发商坚持稳健进取的发展战略，重点落实以商业房地产运营为主线，按计划稳步推进各个项目的进程。在严峻的宏观调控形势下，公司密切关注政策的变化，及时分析研究，把握调控节奏，基本完成了年初制定的各项目标。

报告期内公司实现营业收入90,200.16万元，比上年增长270.45%；实现营业利润总额26,598.88万元，比上年增长39.23%；实现归属于母公司所有者的净利润18,356.33万元，比上年增长15.64%；每股收益0.1504元。截至2010年12月31日，公司总资产350,851.64万元，比上年增长44.15%；归属于母公司所有者权益190,281.76万元，比上年增长10.68%。

2、组建新一届董事会及经营管理层

经公司第九届董事会第一次会议审议通过，推选林端先生为公司董事长；游祖雄先生、陈旭先生为公司董事；林永经先生、黄政云先生为公司独立董事。同意聘任游祖雄先生为公司总裁；赵军先生为公司常务副总裁；梅伟先生为公司副总裁；黄勇先生为公司副总裁、董事会秘书；陈学云先生为公司副总裁；叶耀华先生为公司财务总监。通过本次换届选举，公司建立了稳定高效的职业经理人团队。"追求特色，超越竞争，双赢正和，兼善天下"的企业文化将大家更为紧密地团结在一起，形成了强大的凝聚力，打造了这支专业高效的管理团队。新一届管理团队人均拥有十年以上的房地产行业经验，大多经历过我国住宅建设市场化和住房消费货币化以来房地产市场发展的各个阶段，见证了房地产市场的低迷与繁荣，具备敏锐的市场判断能力和强大的战略执行力。在激烈的市场竞争中，通过新一届管理团队的不懈努力，始终保持了公司的高效运转，确保了公司战略的有序推进和经营目标的圆满实现。报告期内，公司入选上证180指数样本股，获得2009年度中国上市公司金牛成长百强奖，同时公司董秘黄勇先生荣获"金牛公司最佳董秘奖"并被上海证券交易所上市公司董事会秘书年度工作考核中评为"优秀"。

3、优质的物业资产为公司提供长期稳定的租金收益

公司拥有的广西柳州谷埠街国际商城已日趋成熟，凭借优秀的商业管理能力，公司不断提升商城的商业价值和客户忠诚度，为公司贡献了持续稳定的租金收入。报告期内公司收取租金8390.35万元，。谷埠街国际商城商业部分可招商面积147,885.18㎡，截止2010年12月31日共完成招商面积138,794.53㎡，占可招商面积93.9%。报告期内，通过提升商城档次以及加大多元业态整合力度，谷埠街商城已经吸引了多家知名餐饮品牌和酒店的加盟，进一步提升了谷埠街商城的商业氛围，为争做柳州商业强市的新地标夯实了坚实的基础。

公司另一物业资产天津天誉轩置业有限公司所拥有的北京市丰台区南方庄2号"世纪星家园配套商业"，总面积为5630平方米。缘于其优良的地理位置及物业价值的逐步提升，该物业已全部出租，全年实现租金收入453万元，租金收入持续保持稳定。

4、稳步推进各项目进程，适时增加土地储备

公司充分利用区域优势、调动各方面资源，积极进行项目拓展。2010年2月，公司控股子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司通过公开竞投成功竞得广西省柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面四宗国有建设用地使用权，为公司增加土地储备约19万平方米，建筑规模达50万平方米以上。报告期内，完成了"正和城-官塘居住主题公园项目"A区多层洋房全面开工和部分竣工建设。以多层洋房销售为重心，突出采用新的营销策略，期内实现销售收入1.34亿元。基于公司在柳州市的地域优势与品牌效益，公司以现金方式投资人民币1000万元设立全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司，以配合公司在柳州地区房地产业务的发展。

2010年4月，公司通过股权收购取得北京正和恒泰置业有限责任公司60%的股权，进而拥有位于北京市通州区潞城镇通湖大街北侧约28225.36平方米的土地，完实了公司在北京区域的土地储备。

公司控股子公司北京东樽房地产有限公司是北京市平谷区盾各庄城中村改造（一期）土地一级开发项目的实施主体，负责项目规划范围内的征地补偿、拆迁安置、回迁房建设、大市政配套的建设，开发深度达到"七通一平"标准。报告期内该项目按计划有序推进。

公司全资子公司北京正和东都置业有限公司以BT合同形式负责承建北京市平谷区体育运动接待中心项目。该项目已于2010年4月开工建设，并遵循按计划高质量的施工原则稳步推进工程进度。同时，北京正和东都置业有限公司与平谷区政府相关单位已经初步达成了《平谷区马坊镇中心区北区定向安置房项目投资建设合同》的投资意向。

2010年8月，公司通过公开招标成功竞得云南省昆明市西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理工程，并与云南省昆明市西山区人民政府签署《昆明市西山区白沙地片区土地一级开发土地整理合作协议》。公司以现金方式投资人民币3000万元设立全资子公司云南正和实业有限公司，负责昆明白沙地片区土地一级开发的土地整理工程的实施与运营。

5、健全规范公司治理结构

公司治理结构是现代公司制度的基石。公司建立并健全了相关治理结构。股东大会、董事会及各专业委员会、监事会、管理层严格按照公司法、公司章程和相关制度各司其责，保证了公司科学、规范、高效的运转，为公司的持续、稳定、健康的发展奠定了良好的组织和制度基础。

6、公司管理建设

2010年，公司制定了《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记制度》，进一步完善了上市公司内部治理机制。

7、品牌价值提升

公司始终珍视企业商誉和品牌价值。在提供优质产品及服务的过程中，在广泛的外部合作中，公司始终坚守诚信，推动共赢，公司品牌获得了客户与合作伙伴的广泛认同。同时，公司所属不动产经营、物业管理、房地产开发等板块普遍具有良好的盈利基础及预期；公司凭借良好商誉，建立了广泛互信的银企合作关系，具备稳定的信贷来源。

8、拓宽融资渠道，创新融资模式

2010年公司在融资方面也做了大量的探索，取得了较好的成绩。报告期内，公司积极开展多渠道融资，通过银行贷款、信托融资等方式新增融资9.48亿元，充分保证了项目开发的资金需求。公司全面统筹公司及各下属公司的资金计划安排，提高资金使用效率，做好资金的日常管理工作，合理安排好项目开发、项目投资以及日常经营管理的资金支付。

三、面临的风险与对策分析

1、宏观调控政策风险

2011年初，随着"新国八条"的颁布，标志着政府对房地产的调控进一步深化，税收、限购等政策的叠加将对一线城市和房价上涨较快的二线城市的房地产市场产生较多不利影响。公司认为，虽然房地产行业受国家各项调控政策的影响较大，政策的变化短期也会给房地产企业的发展带来很大的影响，但是从长远来看，宏观调控将有利于房地产行业持续稳定健康的发展，有利于促进房地产企业优胜劣汰，未来行业集中度将进一步提高。针对上述政策风险，2011年公司将密切关注房地产市场形势的变化，积极应对宏观调控带来的不确定性风险，规范、提升公司管理水平，增强公司房地产品牌竞争力，提高公司房地产业务的整体竞争能力；稳健经营把握节奏，适时增加符合公司发展战略的土地储备，实现房地产业务持续稳定发展。

2、行业风险

近年来，随着消费者对住房的品质、服务及品牌的要求不断提高，市场竞争日益激烈。房地产行业已进入了一个依靠品牌、资金、技术、管理和服务来进行竞争的时代。只有那些顺应市场、品牌卓越、资金雄厚、技术领先、管理严格、服务精细的企业才可能在未来的竞争中抢占先机，不断发展壮大。为此，公司将加强市场研究，统筹制定销售策略，提高市场应变能力，同时提高产品及服务质量，加强成本控制，提高产品性价比，增强市场竞争力。

3、经营风险

房地产项目具有运作周期长的特点，从前期策划、项目开发到后期销售等环节众多，对公司的综合管理能力提出了很高的要求。经过不断拓展，公司已经形成了一支经验丰富、年富力强的管理团队，以及在战略投资、设计规划、工程管理、成本管理、营销管理等方面也形成了较完备的制度流程。公司将坚持以市场需求为中心，顺应市场变化快速反应，及时调整经营策略，提供消费者满意的产品，由此全面提高公司在组织架构、制度建设、财务成本控制、资源配置、运营控制等方面的水平，增强公司抵御风险的能力。

4、资金运营风险

2011年，随着国家货币政策由宽松转向趋紧，随着政府房地产调控力度的增强，公司的融资环境不容乐观。此外，土地价格依然居高不下，开发企业在土地市场上的竞争对公司的资金实力和开发能力提出了更高的要求。为此，公司将提高资金统筹调配能力，拓展融资品种和融资渠道；加大销售力度，加快资金周转，减少资金营运风险，确保经营安全。同时努力抓住各种融资机会，实施融资计划，并结合企业财务状况，量力而行，适度获取质优价廉的项目。

四、公司未来发展展望

1、公司所处行业发展趋势

2011年是"十二五"计划的开局之年，宏观经济继续向好的局面不会改变，但政府对房地产行业的调控预计仍将延续。2010年，政府密集出台调控政策打击投机、抑制投资，尽管从政策的着力点和力度来看，堪称史上最严，可从市场表现来看，政策效应尚未突显。未来国家对房地产的调控还将延续并有可能继续升级，房地产市场发展存在较大不确定性，但中国经济社会发展态势良好，房地产行业健康、和谐发展将是大势所趋，公司面临挑战的同时也将会有良好的发展机遇。

2、2011年工作计划

2011年，房地产市场在严厉的政策调控下，其不利影响将逐步显现，房地产市场将更为复杂。但从长远来看，房地产市场长期向好的行业前景并未发生根本性变化。公司将保持谨慎乐观的态度，继续采取稳健的经营策略，密切关注宏观政策及房地产市场环境变化，及时作出具有前瞻性的分析、判断，并采取积极有效的应对措施。

1）保持商业地产增长态势

中央在"十二五"战略规划中提及重点发展现代服务业，公司主营的商业地产业务符合国家宏观经济政策的战略要求，同时商业地产领域受到各项调控政策影响较小。国家对房地产行业的调控主要是针对住宅产品市场，商业地产在未来有较大的发展空间。国家经济的转型和房地产政策调控的逐步细化将促使房地产企业随之转型，随着国家对现代服务业的支持及人们消费升级的需要，商业地产、旅游地产、文化地产等将会有较大的发展空间，进而成为引领未来新一轮行业上升的市场主力。公司将抓住机遇加大商业地产的投资力度，坚持将商业地产作为主线的发展策略，不断优化公司业务结构。

对于开发的其他项目，公司仍将延续销售住宅以回笼资金的策略，并长期持有商业地产以获取长期稳定租金作为回报。

2）稳步推进各项目进程，不断加强品牌建设

2011年，面对国家严厉的宏观调控政策以及日益激烈的市场竞争环境，公司的住宅销售将面临更加严峻的挑战。面对新的形势，公司将充分发挥品牌优势，采取积极主动的营销策略，把握市场机遇，全力推动广西柳州"正和城-居住主题公园项目"的销售工作。

大力推进北京市平谷区岳各庄城中村改造（一期）土地一级开发项目和云南省昆明市西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理工程，积极参与项目用地二级出让竞拍，力争为公司项目储备及利润增长奠定坚实基础。

进一步建全公司项目开发研发团队，关注并满足消费群体的需求，用优质产品打造公司品牌，树立企业良好形象和提高市场认知度。公司深知"品牌"是企业宝贵的无形资产，"品牌"具有凝聚力与扩散力，公司的市场认知度提高了，公司的产品也就有了市场占有率和经济效益。公司已成立"项目产品研发与规划设计专家小组"和"工程管理及预算部"，目的是为了做好品牌定位、规划等工作，打造出一个"政府放心、社会满意、企业有利"的阳光企业形象。结合公司实际，将"统一思想、形成理念、完善管理、历练队伍，集中精力，打造优质产品，创建正和品牌"作为公司的发展思路是顺应历史潮流的。

3）采取灵活销售策略，加强资金统筹

随着公司项目规模的不断扩大，加上国家继续实施对房地产行业的调控，对公司的资金管理提出了更高的要求。2011年公司将根据项目开发和项目投资的状况，全面加强资金的统筹和管理，在确保资金链条顺畅运转的基础上，为项目开发和项目投资的资金需求提供有力保障。公司将通过加快销售款回笼、积极拓展其他多元化的融资方式，多方面拓宽融资渠道。

4）强化经营管理，建立健全适应公司快速发展的管理机制

公司经营规模的不断扩大，对内部管理提出了更高的要求。公司将转变观念，创新思维，通过强化经营管理，优化和完善管理体系，建立并健全适应公司快速发展的管理模式和管理机制，促进公司向集团化、现代化管理的方向不断迈进。公司将全面加强对下属公司的管理，继续推进管理体系优化工作和企业管理信息化建设，加强成本管理和控制，严格执行成本管理制度和招标管理制度，强化财务预算管理制度，完善人力资源管理体系。

5）坚持房地产主业，适时适度多元化发展

随着政策法规和监管的逐步规范以及信息的透明化，单一业务经营的房地产企业将面临激烈的竞争和发展风险。房地产开发企业结合自身发展情况适时适度地进行多元化经营战略，可以避免因经营业务单一而使企业过于依赖某一行业市场并产生波动的弱点，也可以在一定程度上将房地产宏观调控风险予以稀释并且提高企业的抗风险能力。公司作为成长型房地产企业成立了"海南正和弘毅创业投资有限公司"和"北京正和弘毅资产管理有限公司"，旨在借助资本市场平台，通过资本运作有效实现生产经营与资本经营的结合，实现向有规模有实力适度多元化的大型房地产企业的目标迈进，使公司的长期投资价值不断显现。

2010年，在宏观调控持续深化之背景下，房地产行业曾经的繁华与喧嚣逐渐褪去，理性规范成为行业发展的主题。在这个不平静的行业，在这个不平凡的年代，探知政策及行业的未来走势毫无意义，逆流激越或彷徨困顿或许都不是适当的选择，"聚焦沃野，春播秋收"才是这个行业应有的经营模式。

2011年，公司将以现有商业地产的精细化耕耘为基础，稳健推进住宅地产业务，适度探索投资等多元化业务，实现公司的跨越式发展；不断完善公司治理结构，持续推进公司管理、文化及品牌建设，为公司的内生式增长奠定管理基础；坚持"企业与员工共同成长、创造财富与股东共同分享"的信念，实现公司价值最大化目标。

企业运营犹如大海航行，波澜起伏下却也蕴藏着大海的深邃，国内房地产行业过去的历程清晰地表明，这个行业的季节冷暖更替频繁，跌宕起伏更为激烈，正基于此，行业经营者需要更多应对的理性与冷静，多一些坚守的信念与开拓的勇气。基于"正和双赢、兼善天下"之经营理念，源于对股东与社会的责任感，公司管理层将一如既往执著于公司的规范、健康、可持续发展。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房产销售收入	133,548,400.00	33,620,598.61	297.22			
房产租金收入	88,433,529.59			-2.63	-100.00	
物业管理服务费收入	30,550,120.15	10,975,251.66	178.35	331.13	123.03	增加134.36个百分点
贸易收入	467,418,727.71	463,095,650.69	0.93	221.08	226.48	减少1.70个百分点
其他收入	182,050,858.17	173,952,993.07	4.66			

6.3主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华南地区	249,338,646.82	154.66
华东地区	466,082,130.63	220.16
华北地区	186,580,858.17	100
合计	902,001,635.62	270.45

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用 √不适用

6.6 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
2010年度公司共实现主营业务收入902,001,635.62元，利润总额265,988,770.25元，归属于上市公司股东的净利润183,563,337.81元，股东权益1,902,817,647.44元。 公司2010年度虽实现盈利，但由于公司目前正处于快速发展阶段，公司目前正处于快速发展阶段，为了进一步加强公司核心竞争力、保证公司的可持续性发展，公司需要在经营中不断加大投入。公司2010年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	未分配利润将用于公司项目投资，补充生产经营资金。

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是，说明定价原则)	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京华夏正合投资有限公司	北京正和恒泰置业有限责任公司60%股权	2010年4月9日	72,000,000	-53,301.36		否	是	是

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	210,000,000
报告期末对子公司担保余额合计	240,000,000
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	240,000,000

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	广西正和实业集团有限公司承诺： ①股份限制流通承诺：自获得海南正和实业集团股份有限公司新增股份之日起36个月内不转让且不上市交易其持有的正和股份之全部股份。 ②业绩承诺：如本次重大资产重组在2007年内完成，广西正和保证公司2007年下半年、2008年、2009年净资产收益率分别不低于3.5%、8%、9%； ③避免同业竞争承