

蒙娜丽莎集团股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2024-005

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他：_____
活动参与人员	天风证券、华源证券、中金银海（香港）基金、幸福阶乘（香港）基金、启林私募基金、深圳安卓投资、成铭私募、和君资本、用友产投、长城事务所、周晓曼（排名不分先后）
时间	2024年5月29日下午14:30-16:00、16:00-17:30
地点	蒙娜丽莎智能家居公司会议室
形式	现场会议
上市公司接待人员	公司董事、董事会秘书：张旗康
交流内容及具体问答记录	<p>1、近期国家和部分地方政府（如杭州、上海、深圳、广州等城市）对房地产行业陆续出台了一些好的政策，对建材行业有什么影响？</p> <p>答：房地产行业经过十多年的快速发展，存量房规模较大，2021年下半年至今房地产行业土拍、投资、新开工、销售等数据都在调整回落，建筑陶瓷行业也因此持续受影响。2023年度及近期国家陆续出台一些利好房地产的政策，但消费者信心恢复可能需要更长的时间，购房需求端尚未明显好转，公司将持续关注消费者需求变化情况。</p> <p>2、当前房地产情况，地产客户业务后续如何规划？</p> <p>答：2021年下半年部分房地产暴雷后，房地产行业调整持续到现在，房地产企业与上游供应商的合作生态也发生变化，过往赊账模式有所改变，供应商更加关注风险控制，关注付款节奏、现金流等。公司也及时对销售模式做出调整，经销渠道收入占比不断提升，战略工程业务收入占比不断下降，部分工程业务也通过整合社会资源合作完成。2024年公司依然是谨慎乐观的经营理念，对工程战略业务会更加注重质量提升，更加注重现金流。</p> <p>3、目前消费趋势如何，还是呈消费降级趋势？</p> <p>答：近几年房地产下行，陶瓷行业从增量红利时代，步入存量甚至缩量的</p>

微利激烈竞争时代，陶瓷行业近几年销售均价也呈下降趋势，其中存在部分产品降价因素，也有产品销售结构变化因素。总体看，近几年消费者更加追求性价比高的产品，中小规格产品更畅销，大规格高端产品因单价较高且施工辅材和施工人工成本更高成为消费者选择产品时一个重要考虑因素。

4、近几年经销商专卖店开拓如何？

答：近几年房地产行业下行，建筑陶瓷行业也受影响，2023年经销商开拓情况和专卖店新增情况不如往年，经销网络开拓难度还是非常大，终端经销商投入还是比较大，经销客户新建专卖店投入比较谨慎，也反映了大家对未来信心问题。2024年公司仍将加大力度开拓经销商和专卖店，选择优质经销客户合作。

5、陶瓷行业出海情况，公司是否有这方面打算？

答：陶瓷产品属于重物，陶瓷出口一直面临运输费占比高的问题。近几年在关税、反倾销等影响下，以及国内房地产行业调整影响，国内陶瓷行业产能过剩，确实有一些企业尝试“走出去”国外建生产基地。国外投资建生产基地可以有效应对关税、反倾销等各项不利影响，还可以解决陶瓷重物运输费高的问题。而且部分产能转移地东南亚、非洲等地区，正处于高速发展的大建设时代，对陶瓷需求较大，吸引了部分产业资本到这些国家布局建生产基地。公司目前暂时还没有国外建生产基地的计划，后续如果有这些安排，将按照有关规定进行披露。

6、我们几个机构都是初次接触蒙娜丽莎公司，请简要介绍公司情况？

答：公司从集体所有制企业转制而来，后经股份制改造整体变更设立股份公司，于2017年12月份在深圳证券交易所上市，公司目前有四个生产基地，主要分布在广东佛山、广东清远、广西藤县、江西高安。公司2023年产量约1.5亿平方米，市占率不高。公司四个实际控制人控股权合计约65%，上市至今四个实际控制人未减持过公司股票。

7、陶瓷行业目前经营概况？

答：近几年房地产下行，陶瓷行业也受到影响，行业步入存量甚至缩量的微利激烈竞争时代。2024年春节复工后，陶瓷企业生产线根据订单情况陆续分批投入生产运行，不同陶瓷产区的开窑率也会有不同，总体看开窑率不如往年。

	<p>8、陶瓷行业主要以内销为主，海外市场占比很低的原因？</p> <p>答：陶瓷行业海外销售占比近十年也是呈下降趋势，主要原因：一方面，陶瓷产品本身属于重物体，陶瓷出口一直面临运输费高昂的问题；另一方面，近几年陶瓷行业普遍面临各国提高关税、反倾销等贸易保护主义，导致产品出口竞争力大幅下降。受益于国内房地产过去长期快速增长的红利周期，国内房地产体量足够大，对建筑陶瓷的需求使得陶瓷行业过去长期处于景气周期，形成了陶瓷行业内销和外销的占比格局。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>否</p>
<p>活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件（如有，可作为附件）</p>	<p>无</p>
<p>日期</p>	<p>2024年5月29日</p>