

## 蒙娜丽莎集团股份有限公司

### 投资者关系活动记录表

编号：2023-010

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 checked="" type="checkbox"/> 其他： <u>电话会议</u>
参与单位名称及人员	申万宏源、华创证券、敦和资产、上海证券、国海证券、长信基金、银华基金、广发证券（排名不分先后）
时间	现场调研：2023年7月25日上午9:30-11:00、11:00-12:00 下午14:00-15:30 电话会议：2023年7月25日下午15:30-16:30
地点	公司会议室
上市公司接待人员	公司董事、董事会秘书张旗康
投资者关系活动主要内容介绍	<p style="text-align: center;"><b>一、主要交流内容如下：</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1、房地产弱复苏，房地产业务未来如何看待？</b></p> <p>答：上半年房地产整体经营情况未现明显好转，公司对房地产业务依然坚持风险管控为主，不断优化房地产客户结构，优化销售结构，提升经销商业务占比。我国房地产经过约二十年的快速发展，体量还是很大，后续虽然新房的量可能有所下降，但存量房及二手房装修，也会有很大的量，也是陶瓷企业发展的机会。当前房地产行业情况，陶瓷行业竞争更加激烈，公司近年来也加大了精益管理力度，不断推动降本增效。</p> <p style="text-align: center;"><b>2、公司对小B渠道业务如何看待？</b></p> <p>答：公司对地方性房地产、楼堂馆所、学校、医院等工程业务，主要还是由全国各地经销商对接供货和服务。近年来受房地产调整影响，经销商对于一些收款难的地方性房地产业务也更加谨慎。</p> <p style="text-align: center;"><b>3、整装业务如何展望？</b></p> <p>答：公司目前主要是经销业务和战略工程业务。地方性房地产、地方市政工程业务分布在全国各地，需要落地服务，更多是要发挥现有经销渠道的服务优势。整装业务是房地产精装修后一个关注度比较高的赛道，在进行整装业务合作的同时要关注业务风险。</p>

**4、成本费用管控，后续还有空间？**

答：过往十多年陶瓷行业一直处于增量时代，享受了增量红利，陶瓷企业效益都还可以，有些企业成本费用管控相对没那么严，当然有些头部企业成本费用管控一直做得很好。近年来陶瓷行业随着房地产调整，经营压力越来越大，纷纷进行降本增效，虽然也逐步取得一些成效，但对标行业成本费用做得很好的企业，还是有比较大的提升空间，当然需要我们去各项深入发掘和梳理，向管理要效益和利润。

**5、公司在瓷砖包铺贴施工服务方面做的如何？**

答：瓷砖包施工一直推进，但推进较慢。大部分建材品类都是包施工，即确保了施工质量，还可减少客户投诉。瓷砖包铺贴占比一直很低，因此也容易面临因其他品类施工造成瓷砖施工的投诉问题。公司也在持续推动瓷砖包施工，推出“微笑铺贴、成品交付”服务，已取得一定成效并总结出一些经验，正全国推广。微笑铺贴可以确保一次性验收交付，减少因其他品类施工造成瓷砖施工的投诉问题。公司也同步推出瓷砖胶、美缝剂等瓷砖施工辅材，确保施工质量。

**6、请谈谈行业竞争格局，行业出清和整合情况。**

答：近几年房地产的回落，需求收缩，进入缩量时代陶瓷行业竞争激烈，据媒体报道行业产能利用率也在下降。此外，碳达峰、碳中和、能源双控等政策对建筑陶瓷行业产生深远影响，有可能会改变陶瓷行业的生态，塑造新的竞争格局。行业对新建产能和整合并购都较为谨慎。而且，也面临着被整合企业规范程度不能达到上市公司规范要求的整合风险。

**7、友商共享仓模式赋能经销商，公司在共享仓方面有规划吗？**

答：目前我们没有真正实施共享仓，但也有在关注。共享仓库还是基于销售半径来考虑，我们看到同行的一些做法，但是到目前为止是没有实施的。公司目前在推进数字化建设，希望数字化能够赋能产供销，赋能经销商。希望能通过数字化科学管理 SKU、排产、库存等问题。前期房地产高速发展，房地产的部分订单库存，基于风险考虑尚未发货，也是造成 SKU 比较多的一个原因，后续在 SKU 管控方面会加大力度。

**8、地产保交楼项目如何？**

	答：地产保交楼项目，公司也有在开展合作，因此公司房地产业务今年虽然下降，但依然有一定的体量，这其中也是做了一部分保交楼项目。
附件清单（如有）	无
日期	2023年7月25日