

# 錢大媽拓港七年開70店 遞表上市

## 袁記食品亦申請IPO 分析：若市盈率低值得認購



### 新股速遞

邁入 2026 年，內地企業來港上市氣氛持續活躍。主打「不賣隔夜肉」的社區生鮮連鎖龍頭錢大媽，周一正式遞交上市申請。錢大媽去年首9個月經調整溢利約 2.15 億元（人民幣，下同），按年增長近五成。另邊廂，袁記雲餃母公司袁記食品亦同步申請在港上市，去年首三季經調整淨利潤顯著增長三成至 1.92 億元。

分析認為，錢大媽在 2026 年有望保持穩健增長，預估經調整溢利增幅不低於 20%，若招股市盈率不高於 25 倍，值得投資者認購。至於袁記食品，若招股價對應往績市盈率不高於 15 倍，也可考慮認購。

大公報記者 蔣去情

錢大媽成立於 2014 年，首創「折扣日清」銷售模式，並應用於所有生鮮產品，品類涵蓋豬肉、禽蛋、水產、蔬果及冷藏加工食品等。以商品交易總額（GMV）計算，該公司已連續五年位居內地社區生鮮連鎖企業首位。截至去年 9 月底，錢大媽在全國 14 個省、直轄市及特別行政區共擁有 2938 家社區門店，加盟商數量達 1754 個。

### 錢大媽 94% 收入來自加盟店

錢大媽 2018 年進駐香港，專攻各區屋苑地舖。根據錢大媽官網資料，至今已開設約 70 間分店。近年本港舖租下降，錢大媽加快擴充步伐，去年 1 月至 8 月在港增設 5 間分店，包括承租香港仔海怡半島東翼商場一地舖，月租約 6 萬元。

近年來，錢大媽財務表現保持穩定。2024 年營收為 117.88 億元，其中 94.5% 來自向加盟商銷售產品、收取特許權使用費及加盟費，自營門店銷售僅佔 4.3%。按產品類別劃分，動物蛋白與蔬菜分別貢獻收入的 47.4% 及 38.2%，冷藏加工食品則佔 13.3%。

據了解，錢大媽自成立以來已完成 5 輪融資，投資方包括和君資本、啟承資本、瑞勝資本、高榕資本、泰康人壽等機構。股權結構方面，創辦人馮衛華持有 50.65% 股份，18 名上市前投資者合計持股 49.35%。

華贏東方證券研究部董事李慧芬表示，若錢大媽上市後進一步擴大加盟店網絡，將有助於業務發展。然而，考慮到其在內地及香港市場的增長空間已趨於飽和，除非積極拓展海外市場，否則業績難以實現大幅增長，投資策略須視上市期間的市場氣氛而定。

### 袁記食品新加坡設五店

高歌證券金融首席分析師聶振邦指出，錢大媽近年業績反映其食品產品深受內地消費者認可，預期慣性消費將支持 2026 年業績維持平均增長，經調整溢利增長率有望不低於 20%。若招股價對應往績市盈率不高於 25 倍，便值得認購。

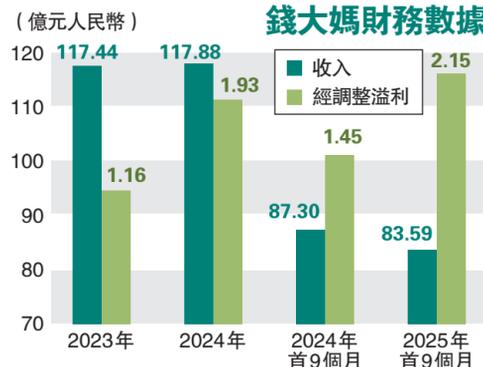
同日遞交上市申請的袁記食品，為內地最大的餃子及雲吞零售與餐飲企業。截至去年 9 月底，門店數量已從 2023 年初的 1990 家擴張至 4266 家，覆蓋全國 32 個省份、自治區、特別行政區及直轄市，並在新加坡設有 5 家海外門店。

聶振邦預估，除非袁記食品海外業務顯著增長，否則未來 3 年盈利增速可能放緩至 10% 以下。若其招股價對應往績市盈率不高於 15 倍，投資者可考慮認購。

註：數據截至去年 9 月底

### 錢大媽門店數量

全國總數	加盟商	加盟店	自營店	香港總數	澳門總數
2938家	1754個	2898家	40家	70家	4家



▲社區生鮮連鎖龍頭錢大媽主打「不賣隔夜肉」，已正式遞交上市申請。

▲袁記雲餃母公司袁記食品，去年首三季經調整淨利潤顯著增長三成。



### 「不賣隔夜肉」街坊晚上等打折

#### 話知

錢大媽以「不賣隔夜肉」的口號招攬生意，旗下門店每日下午 7 點開始打九折，其後每 30 分鐘額外再增加一折，直至晚上 11 點 30 分剩餘產品免費贈送。因此晚餐結束後，常常能見到許多買家在門店周邊徘徊，以等候心儀的折扣水平。

錢大媽稱，這可確保門店所有生鮮產品於到貨當日出清，使門店運營及庫存管理更標準化、透明化，有助加盟商迅速調整每日產品種類及訂貨量，貼合周邊居民的需求。同時也能吸引更多加盟商加入，快速擴大門店網絡。



### 中國生鮮連鎖店市場料超 1.2 萬億

【大公報訊】社區生鮮連鎖作為一種全新的零售業態，以開設在居民社區附近的線下店為核心，輔以線上銷售手段，主要客群為周邊社區居民，同時兼具生鮮產品零售額佔比超過 50%、門店總數大於 10 家、門店面積低於 500 平方米等特點。

### 社區附近開店 全覆蓋消費者

資料顯示，內地社區生鮮連鎖行業正在快速發展，市場規模由 2019 年的 2406 億元（人民幣，下同）增長至 2024 年的 6162 億元，年均複合增長率達 20.7%，並將在未來 5 年以 15.5% 的年均複合增長率繼續增長，並在 2029 年達到 1.27 萬億元。

招股書指出，內地獨有的社區結構，使社區生鮮連鎖成為最佳零售模式。2024 年，中國 1000 戶以上的社區超過 8 萬個，並廣泛分布於各層級城市，社區生鮮連鎖通過線下圍繞大中型社區、距目標客群步行往返 15 分鐘左右的門店，並能夠吸收其他業態的優點，對消費者進行全覆蓋。

內地消費者通常需要親臨門店，根據生鮮產品的種類、新鮮度及價格作出購買決策，與其他新零售業態相比，社區生鮮連鎖能全面滿足消費者的購物習慣，透過陳列刺激消費，並透過服務提升消費者的滿意度及黏性。

### 三新股首掛造好 兆易漲 37% 賺 6080 元

【大公報訊】港股市場昨有三隻新股同步掛牌，分別為 BBSB INTL (08610)、兆易創新 (03986) 及紅星冷鏈 (01641)，三隻新股首日表現均上漲。其中，在創業板上市的 BBSB INTL 一度大漲近 420%，其後股價回落，全日收報 0.67 元，漲幅收窄至 11.67%，成交 1.21 億股，涉資 1.8 億元。若不計手續費，以每手 4000 股計算，每手獲利 280 元。

無晶圆芯片供應商兆易創新開市報 235 元，較招股價 162 元上漲 45.1%；最高觸及 248.8 元，最低為 220 元，全日收報 222.8 元，較招股價漲 37.5%，全日成交 1043.39 萬股，成交金額 23.93 億元。以每手 100 股計算，未計手續費，每手賬面獲利 6080 元。

至於內地凍凍食品倉儲企業紅星冷鏈，開市一度漲逾 60%，全日收報 12.3 元，僅略高於 12.26 元的招股價。以每手 500 股計算，未計手續費，每手微賺 20 元。



▲三隻新股昨日同步掛牌，首日表現均上漲。

### 新地廣州南站 ICC 下半年竣工

【大公報訊】新鴻基地產 (00016) 宣布，在廣州南站核心區打造的綜合發展項目「廣州環球貿易廣場」（簡稱：廣州南站 ICC）已全面完成平頂工程。項目寫字樓部分包括 One ICC 與 Two ICC 兩座大樓，前者已於早前平頂，並將於今年下半年竣工交付。目前 One ICC 招商進展順利，已成功引入一家國際酒店品牌，其餘樓層亦正與多家外資銀行、醫療集團及貿易公司積極洽談租賃事宜。



▲新地廣州南站 ICC 全面平頂，商場部分命名為天環·廣州南。

物業管理及便捷交通網絡，為優質居住體驗樹立新標準。

### 47 分鐘直達西九龍站

新地南中國區總經理黎祥猷表示，廣州南站 ICC 將建設成為集高端商務、高效交通與綜合配套於一體的大灣區新地標，為廣州南站片區發展注入動力，助力大灣

區高質量發展。項目坐擁戰略性交通優勢，無縫連接全國最繁忙的高鐵樞紐——廣州南站，匯聚 12 條高鐵、城際鐵路及地鐵線路，並與 5 條快速幹線相接。乘客可搭乘高鐵最快 47 分鐘直達香港西九龍站，貫通新地於香港高鐵西九龍總站發展項目 IGC 及毗鄰的香港 ICC，發揮協同效應，構建大灣區「一小時生活圈」。此外，通過高鐵網絡，可在 8 小時內通達北京、上海、杭州等新地布局大型綜合項目的內地主要城市，連接全國重點區域。

在廣州市區交通方面，隨着海珠灣隧道、廣州東環城際及地鐵 22 號線後段開通，由南站出發 15 分鐘可達廣州中心城區，28 分鐘可達廣州白雲機場，不僅大幅縮短跨區通勤時間，更加強與廣州核心商業區的聯繫，進一步提升廣州南站的地理優勢。

### 奧園 15 名董事被港交所譴責

【大公報訊】港交所 (00388) 對星悅康旅 (前稱奧園健康生活) (03662)、星悅康旅及奧園 (03883) 的 15 名董事，採取紀律行動。

資料顯示，個案涉及星悅康旅向其當時的上市控股股東中國奧園，提供 33 億元人民幣的財務資助，而未有遵守《上市規則》。2021 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日期間，中國奧園面臨嚴重流動資金問題，星悅康旅透過 147 宗交易提供有關財務資助。星悅康旅違反《上市規則》是由相關董事未有履行董事職責所致。

### 未有履行董事職責

港交所採取的紀律行動，包括譴責星悅康旅，並向星悅康旅前主席、行政總裁及非執行董事，以及中國奧園前副主席、行

政總裁及執行董事郭梓寧，作出董事不適性聲明及譴責；對星悅康旅前非執行董事以及中國奧園前首席財務官及執行董事陳志斌，以及星悅康旅前執行董事鄭煒，作出損害投資者權益聲明及譴責。

另外，港交所譴責中國奧園非執行董事、前主席及執行董事郭梓文；前非執行董事及前執行董事張俊；前非執行董事及前執行董事馬軍；前執行董事陳嘉揚；獨立非執行董事張國強及前獨立非執行董事胡江；以及星悅康旅非執行董事阮永曦；前執行董事陶宇；獨立非執行董事洪嘉禧；獨立非執行董事李宇俊及獨立非執行董事王詔。

港交所亦批評中國奧園獨立前主席、行政總裁及非執行董事，以及中國奧園前副主席、行