

疫暴夾擊 維密棄銅鑼灣旗艦店

十年租約剩七年 恐被迫討6億

維密昨日關閉銅鑼灣旗艦店，並已遣散所有員工



Victoria's Secret 在港發展事件簿



▲銅鑼灣旗艦店關門後，工作人員正忙於將貨物和人體模型組件包好等待運走

大公報攝

去年中至今撤出香港的品牌名單

2019年	
7月	韓國三大品牌SPAO、WHO.A.U、SHOOPEN
8月	英國時裝品牌Jack Wills 中國台灣咖啡店「咖啡弄」
9月	日本芝士撻店「BAKE Cheese Tart」 美國時裝品牌FOREVER 21
10月	內地服裝集團EPO Fashion Group 內地高級時裝品牌MO&Co.
11月	中國版WeWork「氣空間」（KR Space） THE UNIT STORE
2020年	
3月	韓國潮牌Åland
4月	思捷（00330）旗下服裝品牌ESPRIT
6月	首飾品牌Links of London同系希臘銀飾品牌Folli Follie

大公報製表

美國最大的內衣零售品牌Victoria's Secret（維多利亞的秘密）（下稱維密）業績轉差已非秘密，繼英國業務申請破產後，昨亦正式撤出香港，關閉僅餘的銅鑼灣旗艦店，結束了短短7年的「香港之旅」。銅鑼灣店重門深鎖，職員在店內包裹貨物，大門上則貼上告示，稱銅鑼灣旗艦店已經關門，顧客未來可以上網購物。

零售寒冬

大公報記者 麥雲迪

據內地傳媒引述，維密母公司L Brands中國團隊，於6月24日晚回應香港旗艦店關門消息，稱「過去一年日益艱難的零售環境，讓我們在香港的經營挑戰加劇」，公司強調中國內地業務不會受到影響，所有維密店舖和維密中國官方網站、維密天貓旗艦店、維密天貓美妝店和維密京東美妝店4個電商平台都會照常營業。而香港銅鑼灣旗艦店關閉後，維密將繼續通過全球官網為香港消費者提供產品和服務。

進軍至撤走僅七年

消息指，維密由2017年9月起承租，租約期長達10年，至2027年8月才屆滿。換言之，維密提早了7年解約，按每月700萬元計算，維密有機會被迫討高達6億元的租金。

維密銅鑼灣店於24日晚突然宣布遣散所有員工，並即時關店，昨日（25日）沒有再開門營業。記者昨日下午於現場所見，該店重門深鎖，門上貼有告示稱該銅鑼灣旗艦店已經關門，顧客未來可以上網購買其產品。而在店內，工作人員正忙着將貨物和人體模型組件包好等待運走。

維密於2013年進軍香港，當年4月在中環IFC及沙田新城市廣場開設分店，但當時僅售賣一些香水、護膚用品、化妝袋等，內衣並非主要產品，其後公司於機場、德福也陸續開設分店，至2018年7月，維密銅鑼灣旗艦店開業，方正式大舉在香港售賣內衣，但最終亦不敵疫暴夾擊，要結束在港的所有店舖。

CHANEL擬減人手 部分工時減半

疫情令訪港旅客大減，奢侈品牌亦深受打擊，市場消息指，CHANEL香港分店需縮減人手，要求員工自行辭職或需連續放4個月無薪假，部分員工則被要求更改合約縮減工時，變相減薪一半。

消息指，CHANEL日前約見前線銷售人員，門市需縮減人手，向員工提出多個方案，包括簽署離職協議，即可獲1個月、約1萬元的底薪賠償，或選擇放無薪假4個月至10月底。同時，部分員工則可更改合約，每周工時由40小時改為20小時，並以6折底薪出糧、5折分佣。然而，不論放無薪假還是更改合約，均沒有承諾11個月後會否繼續獲聘或恢復原來受僱情況。

黑暴遺禍 銅鑼灣空置率居首

市面冷清

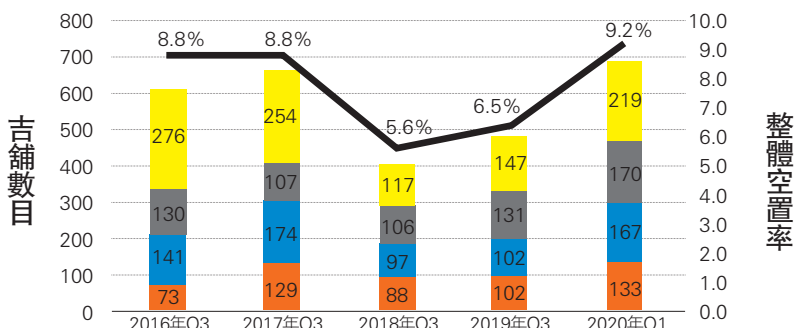
【大公報訊】本港經濟持續轉差並陷入衰退，加上新冠肺炎疫情打擊，訪港旅客數量急跌，而去年爆發並延續至今的暴力事件，均嚴重打擊市場對核心區街舖的需求。據美聯工商舖統計，在今年1月至2月期間，銅鑼灣、中環、尖沙咀及旺角四大核心區的空置率急升至9.2%，當中銅鑼灣高達12.2%，為四區之冠。該行預計今年第三季的空置率仍會上升。

美聯工商舖早前曾統計四大核心區156條街道共7503間街舖，發現有689間吉舖，較去年第三季增加207間；空置率急升至9.2%，較去年第三季（6.5%）飆升2.7個百分點。吉舖數量及

空置率同創新高。銅鑼灣的空置率高企於12.2%，主因是自去年下半年起的暴力事件經常於銅鑼灣發生，對區內店舖的損害最為直接，羅素街、駱克道及怡和街3條主要街道，共有16間吉舖。

此外，根據世邦魏理仕《2020年第一季市場觀點》報告，一線街舖整體空置率攀升至8.6%，為4年來最高。報告指出，基於全球各地的外遊限制、隔離檢疫規定和多個邊境封閉，直接影響本港旅遊業和零售業在2020年第一季的表現。其間訪港旅客人次總和按年大幅下降80.9%，是有紀錄以來最大跌幅。租賃市場活動幾乎停滯，部分零售商決定暫時或永久關閉實體店。中環的空置率達14.9%，在四個核心零售區中最高。

近年四大核心區街舖空置情況



資料來源：美聯工商舖資料研究部

市道欠佳 業主或需分拆出租

應變策略

【大公報訊】坐落於銅鑼灣渣甸街的京華中心巨舖，多年來承租客戶以零售店為主，包括屈臣氏、服裝品牌FOREVER 21及美國內衣品牌Victoria's Secret（維密），且均是整個舖位承租。

據了解，該巨舖由地庫、地面及1

至4樓組成，總面積超過5.1萬方呎。租金最高峰是FOREVER 21於2010年攻港時，以1100萬元租用5層舖位，成該品牌在港的首間旗艦店，其後租金加至逾1300萬元。不過，FOREVER 21於2016年決定不續租，舖位由維密以700萬元承租，租金跌約五成，呎租約137元。

物業代理人士認為，雖然政府放寬限聚，但零售市道要復甦至正常水平，相信仍需要經過一段頗長時間，對租賃市場的影響最為直接。該舖樓面之大，並非一般零售商戶有能力承租，起碼至國際品牌或超市等，每月能做逾千萬生意才回到本。市道不景氣下，業主有可能會分拆個別樓層出租。

英國分部申破產 800員工失飯碗

早有先兆

【大公報訊】自從英國爆發新冠肺炎疫情後，Victoria's Secret（維密）的25家門店經已關閉，影響達800名員工。至本月初，維密英國分部更正式申請破產，其資產將會由受託人接管並變賣套現。受託人德勤會計師事務所於月初已開始為維密英國門店尋找買家，並與門店業主商討重組租賃條款，而大部分員工都要停薪休假。當時，維密的銅鑼灣旗艦店仍照常營業，職員表示暫時未有接獲任何指示。

L Brands為維密的母公司，其創辦人Leslie Wexner在1982年以100萬美元收購成立僅5年的維密，經過轉型後，該品牌開始騰飛。

不過，維密近年不時傳出醜聞，業務也逐漸倒退。去年初更要面對1.7億英鎊的營業虧損。

其後L Brands以5.25億美元（約40.95億港元）向私募基金公司Sycamore Partners出售維密的55%股權，用以償還債務。但維密估值在交易後仍只有11億美元（約85.8億港元），遠低於同業。後來，有關交易

告吹，加上爆發新冠肺炎疫情，維密最終也難逃倒閉的命運。



▲維密於英國利物浦門市

追不上時代 品牌逐漸老去

品牌沒落

「秘密令女人更有魅力」，但維多利亞保持了43年的秘密，似乎逐漸令人失去興趣，她的性感魅力也隨着年華老去而褪色。這個在1990年代創下10億美元銷售，至2000年代市佔率高達美國三成的品牌，自2015年開始滑落，至2018年美國市佔率跌至24%，2019年更錄得巨額虧損。

Victoria's Secret（維密）的性感魅力於2000年代踏上頂峰，其內衣風

靡全球，而於1995年開辦的內衣騷，更成為年度盛事，成為「完美女性」的象徵。但歲月的摧殘，加上女權的興盛，這個女性品牌反而因賣弄性感的形像其在「#MeToo」時代變得無法適應，不僅內衣騷收視率持續下跌，2019年更因捲入性醜聞而無奈取消。

踏入2020年，維密在疫情的打擊下變得更加難以招架，今年首季銷售額按年大跌近五成，今年2月更一度傳出將品牌的55%股份出售給一家私募基金公司，但該私募基金公司在4月退

出交易，集團只好努力削減成本，包括宣布在北美關閉250家分店，而關閉月租700萬元的銅鑼灣旗艦店，相信也是成本控制的一部分。

今年2月，維密母公司L Brands董事長兼首席執行官Leslie Wexner宣布辭職，在出售股權交易告吹後，L Brands亦宣布會改組管理團隊，這個逐漸老去，青春不再的品牌，能否重拾昔日的輝煌，再向市場展示其獨有的魅力，則要看新的管理層會如何走下去。

前景未明 滙豐帶頭上調H按息

審慎行事

【大公報訊】本港最大型零售銀行滙豐上調H按息口及削減現金回贈。以貸款額在600萬元

以下為例，以港元拆息作為定價參考的新批按揭貸款，息口由原有的H+1.4%上調至H+1.5%，現金回贈則由貸款額0.5%減至0.2%。市場消息指，有關調整由今日起生效。

此外，貸款額介乎600萬至1000萬元，按息由H+1.4%加至H+1.45%，現金回贈由0.8%減至0.5%。貸款額在1000萬元以上，按息加15點子至1.45%，現金回贈則削0.2

個百分點至0.8%。滙豐發言人回應說，銀行定期檢視樓宇按揭息率、現金回贈及其他優惠，並根據市場情況作出調整。

市場人士透露，部分中型銀行例如工銀亞洲、星展香港等近期亦有調整H按息口。由於大行帶頭調整按息往往具指標作用，中原按揭董事總經理王美鳳預料本港其他銀行將陸續跟隨滙豐的安排。

根據金管局截至今年4月底的最新統計數字顯示，H按佔新批按揭貸款的比例高達90.5%。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明分析說，滙豐的最

新行動，相信是希望改善按揭業務的邊際利潤，同時亦考慮到本港經濟前景正面對眾多不明朗因素，例如疫情持續及失業率仍有上升壓力等。為審慎控制業務風險，他預期本港銀行提供的優惠措施，未來將持續減少。

星之谷按揭行政總裁莊錦輝亦說，即使港元拆息處於低位，各大銀行近月對按揭市場的取態不如過往般積極，按揭審批及相關回贈亦傾向收緊，相信有風險溢價增加的情況下，預計未來按息趨升的機會大於下跌，可能反覆上升至H+1.7%，回到金融海嘯後的高位。