

共享辦公室始祖 WeWork 申破產

估值及股價雙雙暴瀉

【香港商報訊】當地時間6日，美國共享辦公室供應商 WeWork 引用美國破產法第十一章在新澤西州申請破產保護。WeWork 創辦於2010年，在紐約曼克頓起家，一度被譽為未來辦公空間的代表。WeWork 長期承租並改造房屋，然後分割為不同的辦公空間，再短期轉租給其他企業，其估值一度達到470億美元，但目前估值已跌至90億美元。在2023年，WeWork 的股價就下跌了約99%。

疫後共享辦公需求大跌

WeWork 在申請破產保護令中，表示已與絕大多數有擔保債券持有人達成協議，並打算裁減非營運的租約。根據破產文件，公司的負債範圍為100億至500億美元。

據路透社數據顯示，截至6月底，WeWork 背負淨長期債務29億美元，長期租賃負債超過130億美元。據公開文件顯示，從2028年開始，還將有150億美元租賃債務到期。

今年8月，WeWork 曾對監管部門美國證券交易委員會（SEC）表示，擔憂其無法繼續進行運營。由於今年上半年的宏觀經濟形勢不利，疫後對共享辦公空間需求大跌，公司虧損高達數十億美元，包括行政總裁在內的多位高管均已離職。10月2日，WeWork 在未能向其債券持有人支付利息後，獲得30天的寬限期。而如果在這期間後仍未能支付利息，則將被視為違約。

在6日向新澤西州聯邦破產法院提交的法庭文件中，WeWork 稱，公司資產約為150億美元，負債總額為186億美元。WeWork 還報告稱，其拖欠多家房地產公司和業主近1億美元的未償付租金和租賃終止費用，並表示將在法庭上就其中一些費用提出異議。

與 WeWork 有關的其他 400 多家公司實體也在當天申請破產，其中包括 WeWork 為經營其位於全球各地的物業而設立的諸多獨立子公司。WeWork 已向新澤西州這家破產法院提交了一項動議，要求合併所有案件，將其作為一個單一的破產程序進行管理。

商業模式成本高昂



WeWork 在2010年於美國成立，是共用工作空間經營模式的創始者。公司在初期的發展迅速，並得到了市場的青睞。WeWork 不僅擁有自己的辦公大樓，落戶紐約商業地段，更成功進軍世界，在包括中國內地與香港在內多個地方設立基地。過去十年各種共享經濟發展，WeWork 是其中的佼佼者。建造高級辦公室後租出，WeWork 共享辦公室的模式取得了一定成功。

有分析認為，WeWork 的噩夢是在2019年招股IPO時開始，但實質早在2015年 WeWork 發表用以吸引投資者的文件時，人們就意識到公司的商業模式成本高昂，難以盈利。

WeWork 巔峰期的估值達470億美元，如今面臨過度擴張的後果，手中有許多無法盈利的辦公地點。在21世紀10年代末該市場的巔峰期，WeWork 提供商簽訂了數百份長期辦公室租約。該公司對這些辦公場所進行翻新後再租出，實際上一次轉租耗時最短只有一個月。

新冠疫情期間，市場對該公司旗下辦公場所工位的需求下降，空置率上升，形勢隨之急轉直下。但 WeWork 仍需向房東支付數十億美元計的租金。截至今年6月，WeWork 的總虧損額約為160億美元，

該公司在過去10年裏從主要投資方和貸款方那裏籌集的資金已消耗殆盡。

WeWork 中國稱獨立運作

WeWork 中國7日發表聲明稱，WeWork 中國早在2020年末與 WeWork 分離，WeWork 中國是一個獨立品牌，目前已經成爲一家專注在中國市場提供高品質的靈活辦公空間和綜合性辦公服務的企業。我們擁有獨立經營和管理能力，而非 WeWork 的分公司或子公司，更不會參與此次美國和加拿大正在發生的戰略重組過程。因此，WeWork 全球其他區域的任何經營情況對 WeWork 中國都不將產生任何影響。WeWork 對中國市場積極布局，今年分別在武漢、上海、北京陸續開幕新社區。

香港6個據點去向惹關注

而 WeWork 早於2016年攻入香港市場，先以月租超過500萬租用銅鑼灣謝斐道 TOWER 535 多層合共9萬平方呎樓面，其後發展迅速，高峰期據點曾有12個，大部分均位於黃金地段。WeWork 破產，大家都關注香港現時餘下6個據點的去向，不過有消息人士透露，位於中環據點將會繼續經營。

拜登宣布160億美元加碼美鐵路投資計劃

【香港商報訊】當地時間6日，美國總統拜登在特拉華州的一家火車維修廠發表演講時向該工廠的工人們承諾，政府的一項新的投資計劃將提供更多就業機會。

拜登在當天的演講中宣布，政府將為沿東北走廊的從華盛頓特區到波士頓的火車項目提供一筆160億美元新資金。在2021年通過的美國基礎設施法案中，拜登政府承諾對客運鐵路進行總額超過660億美元的投資。

稱將創10萬就業機會

白宮的聲明稱，這些項目將創造10萬個就業機會。白宮的聲明稱，政府選擇的項目包括需要更換的老化橋樑和隧道，並表示164億美元將來自兩黨基礎設施法案的資金。

一名白宮官員表示，這筆資金將升級美國交通最繁忙的鐵路走廊上老化的基礎設施，以提高火車速度，減少乘客延誤，並創造高薪工會就業機會。

特朗普出庭否認誇大資產 法官警告其勿答非所問

【香港商報訊】美國前總統特朗普當地時間6日就涉嫌誇大資產價值案出庭作供。他否認誇大資產，自稱身價比報表顯示高出數十億美元；更批評法官偏頗、法庭欺詐及案件瘋狂，再次表示審訊試圖干預2024年的總統大選。

特朗普當日前往紐約曼克頓的法院，在歷時約4小時的作供中，他不斷攻擊民主黨的紐約州總檢察長詹姆士，同時批評法官和法庭。

主審法官恩戈龍在庭上曾一度要求特朗普的律師控制當事人情緒，強調這是法庭而不是政治集會。恩戈龍警告特朗普勿再答非所問，否則會被趕離證人席，並盡可能爲他作出負面評述。

特朗普及其集團涉嫌在2011至2021年期間，在公司財務報表誇大資產價值，誘使銀行和保險公司提供更優惠的貸款和更高保額。詹姆士起訴特朗普等人民事欺詐，尋求法院向特朗普判處2.5億美元罰款，並永久禁止特朗普及其兩名兒子在紐約營商。

特朗普其後回答提問時，多次淡化他在準備財務報表的角色，指自己只是負責授權，一切交由會計師團隊處理，又認爲銀行在審批時不會在意。特朗普指出，涉案的財務報表屬於2014年，已經超出起訴期限，質疑法院不應該受理案件；又表示自己身價比財務報表顯示的數字高出幾十億美元，是欺詐的相反，反指詹姆士是騙子和政治黑客，試圖利用案件當選州長。

睇商報 有着數

香港商報1952年創辦，是香港主流大報，是中央政府特許在內地發行的唯一港報。作為「財經大報，商界平台」，香港商報立足香港，聯通內地，輻射海外，每天為您送上港味十足的熱點新聞、富有價值的財經資訊、精彩的生活服務指南以及觀點犀利的時事評論，及時的馬經、波經、彩經。「睇商報，有着數」；香港商報，值得擁有。

香港商報

歡迎訂閱
2024年度香港商報

全年訂閱價格

3240元港幣
(香港地區)

1440元人民幣
(廣東省內)

訂閱諮詢熱線

00852-25905385
0755-83518737
0755-23676888

網址

www.hkcd.com

訂報送好禮

好禮一

2023年11月份訂閱2024年全年紙質《香港商報》，可享受**九折**優惠。

好禮二

訂一份2024年全年紙質《香港商報》，可獲贈**白茶一餅**或**充電寶一個**。

注：以上活動僅限深圳地區

好禮三

掃碼注册加入「香港商報讀者俱樂部」，僅需**720元/年**，可閱讀**電子完整版**《香港商報》。



香港商報讀者俱樂部



香港商報官網

香港商報微信訂報