



市值曾高達3666億 過度擴張跌落神壇

共享辦公室巨頭WeWork申請破產

【大公報訊】綜合路透社、《金融時報》、《商業內幕》報道：紅極一時的美國共享辦公室初創公司WeWork，於6日根據《美國破產法》第十一章，向新澤西聯邦法院提交破產保護令申請。WeWork曾是全美最有價值的初創企業，2019年達到470億美元（約3666億港元）的峰值，卻因過度擴張無以為繼。WeWork在申請破產退市之際，其市值僅剩4408萬美元（約3.4億港元）。

WeWork由亞當·紐曼和米格爾·麥凱爾維於2010年在紐約成立，被視為共用工作空間經營模式的創始者。該公司商業模式相對簡單，主打租賃辦公空間，將其翻新裝修並將其轉租給其他企業或個人。相比於傳統轉租商，WeWork更加強調工作空間的靈活性、社區性和便利性，加上辦公室裝修時尚，深受歡迎。該公司宣稱，旗下的許多辦公室租客都是初創企業，有利於分享信息，形成初創生態圈。

在不到10年時間裏，WeWork迅速擴張，成為美國最有價值的初創公司，業務遍布於世界上近40個國家及地區，2018年一度成為曼哈頓寫字樓的最大租戶，在2019年市值股價達到470億美元。

WeWork的潛力吸引了包括軟銀集團和基準資本在內的眾多投資者，並獲得了包括摩根大通在內主要華爾街銀行的支持。截至今年6月底，WeWork在全球777個地點設有共享辦公室。

創辦人醜聞頻出辭職

WeWork的麻煩始於2019年。在其業務巔峰時期，WeWork從軟銀及其願景基金獲得了約160億美元的股權和債務融資，在世界各地搶購辦公空間，以犧牲利潤為代價追求高速增长。然而，WeWork於同年欲趁勢上市之際，卻成為其公司問題暴露之時。

首先是投資者和分析師在招股文件發現WeWork遠不如宣傳的風光無限，而是負債累累。WeWork在準備上市前一年（即2018年），虧損高達19億美元，剩餘現金即將耗盡。隨後，《華爾街日報》在一篇重磅文章中，揭露紐曼本人的作風問題。例

如，紐曼不斷透過公司業務中飽私囊，購入6000萬美元的私人飛機作為其私人代步工具。紐曼本人被揭發吸食大麻，行為怪異或是管理不當等等。

首次上市失敗後，WeWork的麻煩不斷。紐約州總檢察長辦公室正在調查WeWork，包括紐曼購買了「We」一詞的商標，並計劃向WeWork收取600萬美元的轉讓費，涉嫌中飽私囊。在層層壓力下紐曼隨後辭去行政總裁一職。

疫情後難恢復

由於過度擴張，自2010年以來，WeWork就面臨連年虧損，損失近170億美元。紐曼離職後，WeWork的規模急劇縮小，而WeWork上市受挫之際，恰逢新冠疫情開始爆發。疫情期間，許多企業對員工採取了居家辦公的策略，退租了WeWork運營的辦公室。空置率上升，WeWork仍需向業主支付數十億美元計的租金，WeWork的最大投資商日本軟銀集團被迫加倍增加投資。

在疫情結束後，WeWork亦未能重振旗鼓。截至4月，WeWork在北美的辦公室空缺席率創歷史新高。根據戴德梁行的數據，2023年第一季度，美國辦公室平均空置率為18.6%，比2019年第四季高出5.9個百分點。今年至今，WeWork的股價已下跌約98.5%。儘管WeWork自2019年以來已修改或取消了數百份租約，但仍無法彌補損失。

在向破產法院提交的法庭文件中，WeWork稱公司資產約150億美元，負債總額為186億美元。WeWork在新聞稿中表示，其位於美國和加拿大以外的辦公地點不會受到公司破產影響。



▲WeWork申請破產，圖為該公司運營的一間共享辦公室內部。網絡圖片

WeWork在港6辦公室續運營

【大公報訊】在WeWork於6日申請破產之際，該公司在香港的業務是否會終止引發關注。WeWork在申請破產時的新聞稿稱，美加以外的辦公室不受破產影響。目前，WeWork在香港擁有6間共享辦公室，位於中環的共享辦公室將繼續運營。

有報道引述業界人士稱，自WeWork傳出即將破產的消息後，WeWork的香港管理團隊曾於8月向用戶發出信件，表示WeWork自2020年起已進行本地化，財政上已獨立運作，故不會受到破產影響。信件還強調稱，在香港等地區的業務仍有巨大潛力。

WeWork於2016年進入香港，一度在港大舉擴張。該公司曾以500萬元月租租下銅鑼灣謝斐道TOWER 535多層共計9萬平方呎的樓面，作為共享辦公室。在WeWork巔峰時期，其在港擁有12個共享辦公室，面積達83萬平方呎。

隨著WeWork在近年來運營連連受阻，該公司在香港的共享辦公室數量逐漸減少為如今的6個，所佔面積相比巔峰期亦減少逾6成。據WeWork網站顯示，目前在香港經營的共享辦公室分別位於中環皇后大道中9號、灣仔萬通保險大廈、西營盤新街、銅鑼灣利園1期、鰂魚涌太古灣道14號，以及觀塘Two Harbour Square。

WeWork通過SPAC，與BowX Acquisition合併上市。此後，公司估值下降了98%。

470億美元

WeWork 市值最高峰，並獲得了來自軟銀集團50億美元的直接投資。

212億美元

169億美元

102億美元

50億美元

15億美元

4.4億美元

9700萬美元

29億美元

80億美元

90億美元

90億美元

4億美元

4400萬美元

we work 興衰之路

*曲線為WeWork市值

紐曼和麥凱維創立WeWork，DAG Ventures進行100萬美元種子輪融資。

WeWork在創立4年後估值超過10億美元，成為「獨角獸」初創公司。

► WeWork創辦人紐曼設計圖片

10月 2011 7月 2012 5月 2013 2月 2014 10月 2014 6月 2015 10月 2016 8月 2017 1月 2019 10月 2019 3月 2020 3月 2021 10月 2021 8月 2023

紐約復甦慢「曼哈頓走向死亡」

【大公報訊】據《紐約郵報》報道：一項新研究發現，美國紐約人流量恢復緩慢，商業區人流量仍不到新冠疫情前七成，是北美人流量恢復率最低的地區之一。

加拿大多倫多大學對北美66個大城市人流量進行分析，對2023年3月至6月中及2019年同期遊客及居民數量進行比較。該研究針對紐約最繁華的區域，包括曼哈頓下城以及中城進行比較，發現紐約人流量只有疫情前的66%，在所有分析城市中排第54名。

多倫多大學城市學院院長查普爾（Karen Chapple）表示，紐約自2022年初起成為人流量恢復的主要城市之一，但恢復的趨勢逐漸停滯。研究人員認為，由於疫情後線上工作盛行，

導致紐約商業區人流量受到打擊，影響到城市總體恢復速度。查普爾指不少商業大樓租戶最終決定，放棄延續合約。紐約超市大亨卡特西馬提斯（John Catsimatidis）表示，曼哈頓正走向死亡。紐約市議員鮑威爾斯（Keith Powers）直指，需要承認工作場所已經發生的變化，曼哈頓地區需要建造更多住宅，以填補流失的人流以及辦公室空缺。

另外，很多其他美國大城市，未能恢復疫情前的人流量，邁阿密人流量為疫情前的92%、洛杉磯及聖地亞哥僅過8成，比紐約市恢復得更慢的是芝加哥（61%）、西雅圖和明尼波利斯（均低於60%），三藩市的恢復也只有67%。

OpenAI推出定製版聊天機器人

【大公報訊】據路透社報道：人工智能聊天機器人ChatGPT推出將近一年之際，其母公司OpenAI6日宣布了一系列對其人工智能(AI)工具的更新，包括推出用戶自我定製版的ChatGPT及電子商店，以及發布更強大的GPT-4等。

在當天舉辦的首屆OpenAI開發者大會上，OpenAI宣布推出GPT，即ChatGPT的定製版本，可以對GPT進行定製化修改。任何人可輕鬆定製自己的GPT，毋須學習編程，就能輕鬆打造自己的聊天機器人，將其應用在不同的場景中，如數學輔導、馬拉松訓練或設計貼紙等。OpenAI還將於本月推出

GPT電子商店。與其他應用程序商店類似，經過自定義的GPT應用程序將上架此商店。該公司將在商店中突出顯示

用於生產力、教育和「好玩」等類別的GPT程序。

OpenAI還展示了新AI模型GPT-4 Turbo。與GPT-4相比，使用新AI模型的成本大幅降低，且可以處理更多數據。OpenAI行政總裁阿爾特曼表示，該公司還計劃更新ChatGPT儲存的信息，該工具目前僅存有2021年前的信息數據。

OpenAI還宣布，ChatGPT目前擁有1億活躍用戶。阿爾特曼表示，現今已有200萬開發者使用ChatGPT，而約90%的財富500強公司內部亦在使用該工具。



▲OpenAI行政總裁阿爾特曼在介紹新推出的ChatGPT模型。