



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長。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，而是負債纍纍。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。疫情期间，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仍需向業主支付數以十億美元計的租金，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

470億美元

WeWork市值最高峯，並獲得了來自軟銀集團50億美元的直接投資。



212億美元

2019年8月，WeWork市值降至212億美元。

169億美元

2019年9月，WeWork的市值降至169億美元。

80億美元

2020年3月，WeWork市值降至80億美元。

29億美元

2021年3月，WeWork市值降至29億美元。

90億美元

2021年10月，WeWork市值降至90億美元。

4億美元

2023年11月，WeWork申請破產保護，市值僅剩4億美元。

WeWork在港6辦公室續運營



▲2017年，WeWork聯合創始人麥凱爾維在香港WeWork旗艦店外。 路透社

【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，在香港等地区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。

隨着WeWork在近年來運營連遭受阻，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、銅鑼灣利園一期、鰂魚涌太古灣道14號，以及觀塘Two Harbour Square。

隨着WeWork在近年來運營連遭受阻，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、銅鑼灣利園一期、鰂魚涌太古灣道14號，以及觀塘Two Harbour Square。

軟銀為WeWork提供了50億美元的新資金，並收購了該公司80%的股份。11月，WeWork解僱了2400名員工，佔員工總數近兩成。

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

2023年11月，WeWork在美國申請破產保護。

數據來源：

Visual Capitalist網站

we work 興衰之路

*曲線為WeWork市值

紐曼和麥凱爾維創立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。

50億美元

102億美元

15億美元

4.4億美元

9700萬美元

4.4億美元

15億美元

102億美元

50億美元

10億美元

4.4億美元

9700萬美元

4.4億美元