

抗疫強身 先要正氣
調理虛寒體質

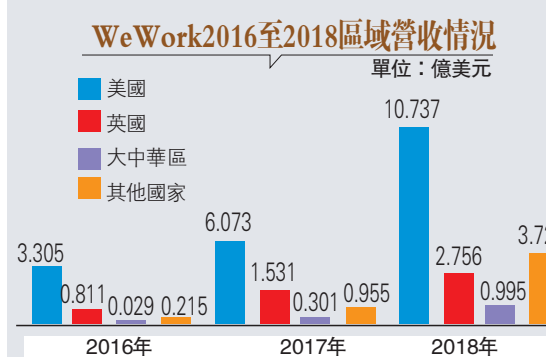
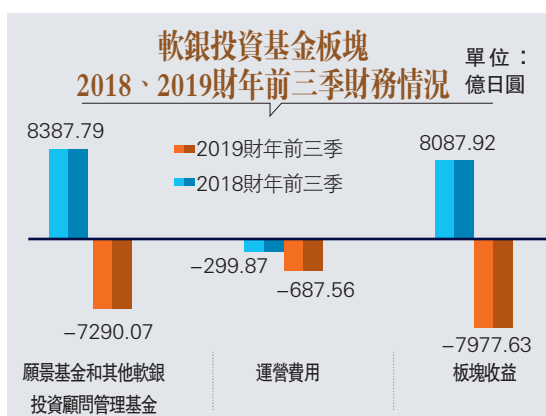
位元堂
位元氣 衛健康

GMP PIC/S 國際醫藥品質認證
200+ 檢測
香港 製造

銷路點 | 位元堂門市及網店、萬寧、屈臣氏、華潤堂、HKTVmall及各大藥房有售
客戶熱線 2727 8911 www.wyt.com.hk

上市計劃失敗引發訴訟 營運壓力倍增

WeWork停滯 港棄租空間被IWG接管



▲軟銀集團董事長孫正義



▲WeWork棄租銅鑼灣辦公室

全球最大辦公空間供應商IWG將會接管前屬WeWork、位於香港銅鑼灣的棄租辦公室，這將是IWG接手的首個前屬WeWork的辦公場所。隨着共用空間市場中湧入更多的競爭者，曾經大手筆斥資佔領市場的WeWork如今倍感壓力，再加上WeWork未能成功上市，遭到控訴指為吸引投資者而誇大了商業計劃，如今的發展前景並不明朗。

前景不明

大公報記者 張博睿

IWG此次宣布接手前屬WeWork旗下位於銅鑼灣希慎廣場的3萬平方呎的空置辦公室，旨在用目前籌集到的3.2億英鎊的資金進一步推動其擴張計劃。IWG作為全球最大服務式辦公室和虛擬辦公室的供應商，旗下有5個共用空間租賃公司，包括主打隱私度較高的服務式辦公室Regus、適合協作的辦公空間Spaces等。

叛逆及冒險策略終遇挫

隨着共用辦公室湧入愈來愈多的競爭者，曾經大手筆斥資佔領市場的WeWork倍感壓力，房地產服務公司世邦魏理仕(CBRE)英國研究主管Hemant Kotak表示，過去10年，WeWork帶來的巨大積極因素是，它積極提升了該行業的競爭水準，然而該公司在試圖拓展成為共用辦公行業主導者的過程中，有一些「叛逆及冒險」的行為。

一些知情人士表示，WeWork的新管理層開始對其整個投資組合進行評估，公司在3月份時決定取消位於香港銅鑼灣希慎廣場的租約，該人士指，公司已將其在香港的業務減少了20%。WeWork的現任首席執行長Sandeep Mathrani上月與花旗集團分析師通電話

時透露，集團正在重新評估，之後或不得不退出或重新考慮五分之一的租約。

IWG作為老牌的辦公空間供應商，較WeWork早成立30年，不過IWG的估值長期以來都未達到WeWork在巔峰時期創下的470億美元的估值。

近年來，光速擴張的WeWork如今不得不放緩腳步，持有WeWork多數股權的軟銀上個月曾表示，已將在WeWork投資的103億美元減至24億美元，WeWork估值更是從470億美元掉落到29億美元。

除此之外，令WeWork壓力倍增的是，在最近一起關於WeWork首次公開募股(IPO)失敗的訴訟中，投資者指，該公司為了出售價值數億美元的股票，在商業計劃方面欺騙了投資者。

質疑提升估值誇大商業計劃

該集體訴訟由代表投資者提出，這些投資者在WeWork去年9月取消IPO之前投資了這間私人控股公司，然而之後WeWork估值大幅縮水。投資者控訴指，WeWork的高管及董事會成員誇大了商業計劃，該公司不惜一切代價投資、令公司增長的方式不是為了可持續發展其業務，而是為了令估值更高以吸引更多的投資者。

擴張過快 初創公司大忌

新聞分析

張博睿

近年來，隨着共享辦公空間租賃市場的發展，不斷有競爭者湧入，諸如Industrious、Serendipity，以及主要鎖定女性客戶的The Wing等更多實力強勁的競爭對手，他們快速擴張版圖。備受關注的共享辦公室公司WeWork，持續加快擴張步伐，但自去年以來，經歷了現金短缺、IPO計劃取消，估值從470億美元狂縮93.8%至29億美元後，如今受到疫情的衝擊，前景似乎變得更加不明朗。

曾經通過大手筆斥資、瘋狂拓展版圖的WeWork，通常以開出較同行更高的年租金以及延長租期等方式，獲得業主的青睞，然而與此同時伴隨

而來的風險是，隨着版圖的不斷擴張，WeWork每月需要支付的租金總額亦在迅速增加，這加速了其現金流的消耗。此外，主訂長期的租賃合同亦在增加WeWork陷入現金短缺甚至中斷的風險。

就此次新冠肺炎疫情導致的危機來看，隨着大量WeWork租戶尋求減租或根本無法支付租金而提出終止合約，WeWork不得不停止向業主支付租金，並不得不退出部分租約。由於面臨資金中斷的風險持續存在，WeWork今後預計還將進一步清退手中的租戶。

軟銀集團的創始人兼首席執行長孫正義不久前在集團財報發布會上直呼，向WeWork投資數十億美元的舉

動是愚蠢的，由於WeWork及召車平台Uber陷入困境拖累集團，軟銀旗下的原景基金2019年錄得180億美元的虧損。

此前在WeWork宣布中止IPO後，軟銀沒有選擇拋售股權，而是繼續向這間初創公司投資，不斷幫助WeWork加快融資進程，總共向WeWork投資多達186億美元，而目前僅僅剩下24億美元，不禁更讓人為WeWork的前景感到擔憂。相比之下，全球最大辦公空間供應商IWG發展步伐似乎穩健得多，這家創立時間比WeWork早得多的公司，日前接管WeWork於香港的共享辦公室，可見，穩步的發展計劃以及保持財政健康是一家公司生存的基本要素。

全球20大共享辦公室企業合作抗疫

共渡時艱

【大公報訊】新冠疫情大流行，全球最大的20多家共享辦公室公司的經營因此而受到威脅，眾公司現同意聯手合作，這在之前是從未聽過的。

這些公司包括美國的Industrious和Convene、新加坡的JustCo、英國的IWG，聯手成立了一個傘狀組織(umbrella organization)，名為工作場所經營準備委員會(Workplace Operator Readiness Council)，該

委員會的成員表示，本周將公布詳細的行動綱領，同意令工作場所更安全，包括實行辦公室清潔、社區隔離等措施。

例如Convene已夥同Eden Health透過一個應用程式，讓員工自行量度體溫。Eden Health是一家幫助員工處理保險和其他保健事宜的公司。在墨西哥，IOS多個辦公室已為其共享辦公室的員工開發了一個新職位。這個職位名為安全英雄，他們將會穿着整套防護衣服，並負責為共享辦

公室的所有訪客進行消毒。

新的行動綱領還建議共享辦公室的經營者，應考慮要求所有會議室的地區都需要留位，該組織指出，把共用空間封鎖起來，是要避免會員隨意進出。

這些公司把其行動比作多家汽車公司一同分享科技和資料，以期製造出更能抵受碰撞的汽車。Industrious行政總裁Jamie Hodari表示，參與共享辦公室的公司，可以在其他方面進行競爭。

歐央行加碼救市 買債規模增5.2萬億

【大公報訊】歐洲中央銀行昨日宣布額外增購6000億歐元(約5.2萬億港元)債券，買債規模合共達1.35萬億歐元，以應付新冠肺炎疫情所造成的經濟衰退。同時，歐央行亦同意把買債日期延長至最少2021年6月。彭博社的經濟分析員原預期政策官員只會增購5000億歐元債券。歐央行總裁拉加德在昨日估計，

歐元區今年經濟最基本會收縮8.7%，明年將會反彈5.2%，後年則反彈3.3%。

今次的決定反映出，歐洲最終亦要透過龐大的購買資產計劃，才可以令歐洲經濟脫離本世紀最嚴重的衰退。較早前，德國亦在周三晚公布了一項總值1300億歐元的財政方案，是該國振興經濟的最新動作，而歐盟亦提出了成立總

值達7500億歐元的共同復甦基金，助歐洲經濟復興。

歐央行的買債行動，將會限制區內政府借貸成本的上升。歐央行表示，發債的目標將會不時實行檢討，以保持彈性。同時，歐行亦把到期的債券本金作重新投資，期限最少到2022年底。

這次行動兌現了拉加德全力保護歐

元區的承諾，亦可消除市場對歐央行能力有限的疑慮。德國法院曾在上月質疑前一輪買債的合法性。但購債行動目前仍繼續。

美國方面，雖然全國的商舖陸續重開，但美國上周新申領失業救濟金的人數仍然接近200萬人，共錄得188萬人，少於對上一周的213萬人，但卻高於市場

估計的183萬人。自從3月中疫情促使勞工市場大規模解僱後，上周的人數首次跌穿200萬人。

至於持續領取失業救濟金的人數，截至5月23日當周，再升至2150萬人，分析員原估計將會下跌。數據公布後美股表現牛皮，道指早段最多曾跌120點，報26149點。