

高盛出售旗下资产iQ学生公寓一事，在资本界引发了广泛的关注。

据悉，高盛最初开出的收购价为35亿英镑，但即便收购金额颇高，这个项目还是吸引了世界各地的投资者参与竞购。

而在最终入围的4家公司中，除了加拿大房地产巨头Brookfield以外，还有中国主权财富基金中国投资有限责任公司（CIC，简称中投），甚至中投一度被认为是本次收购的最佳选择。

然而，在经历了一个月的谈判和竞标后，这场交易终于尘埃落定，但最终收购了iQ学生公寓的却是另外一家参与竞购的美国公司黑石集团（Blackstone）。

这是继宣布动用140亿美元沙特资金投资英国基础设施后，黑石在英国又出重磅大手笔。据FT报道，黑石集团此次收购的价格近47亿英镑，折合人民币约426.2亿。如此天价，不仅远高于高盛最初报的35亿英镑，也让这笔交易一跃成为了英国最大的一笔私有房地产交易。这也意味着该资产在17个月内就涨了33%，与此同时还一直在产生稳定的租金收益。

在交易完成后，黑石将会获得高盛持有的70%股份，以及第二大股东英国慈善基金会Wellcome Trust持有28%股份，而剩余的2%仍由Greystar持有。换句话说，黑石已经拿下了iQ一共98%的股权。

对于这笔刚刚完成的交易，黑石集团欧洲房地产业务负责人James Seppala表示：“这笔交易证明了我们对于英国的长期信任，也是我们在英国投资高质量资产战略的延续。”

高盛从中渔利颇丰

在2016年高盛与维康信托(Wellcome Trust)成立iQ之际，双方投资额为20亿英镑。

据一位知情人士透露，后来iQ也曾考虑过进行IPO，但后来还是决定放弃上市，这样将来出售的话，价格会更好谈，也会更加方便快捷。

事实证明，高盛当时的举动是多么明智。四年不到的时间，iQ就从当初的20亿英镑飞涨至如今黑石集团给出的47亿英镑的天价，足足赚了27亿英镑。

按照高盛持有iQ72%的股份来算，这单交易将来正式敲定后，高盛将从中获得近34亿英镑的现金流。这笔钱对于一家去年底投资组合总价值为620亿美元的企业来说

，无疑是一笔非常可观的收入。

即使不算出售iQ的这笔收入，其实近些年来，高盛凭借iQ学生公寓的良好运作也赚了很多钱。

如今的iQ是英国最大的学生公寓集团之一。

据iQ2017-18年报数据显示，其去年年收入高达2亿英镑，同比增长了29%。

在资产增值方面，iQ总市值也同比增长了34.6%，租金方面则上涨了4.7%。

据相关评测机构预估，iQ旗下的资产组合市值在2019年就已高达35亿英镑，到了2020年其市值会进一步升高到40亿英镑。

那么，短短几年时间，iQ是如何成长为这样一个“香饽饽”的呢？

这与英国学生公寓市场供不应求的局面息息相关！

据英国高等教育统计局(Higher Education Statistics Agency)的数据显示，与2017年至2018年相比，2018年至2019年英国就读高等教育的学生人数增加了2%，至240万人。

但各大学校为学生提供的专用床位数仅有659,478张，如此推算，英国大约超过三分之二的学生其实是没有宿舍可住的，只能自己去外面找房子来解决住宿。

据了解，英国脱欧过程中，其留学产业不但丝毫没有受到影响，反而还因为脱欧后英镑大跌导致留学成本大大降低，刺激了更多国际学生来英留学。在所有非欧盟国家中，中国留英学生数量增长的最快。英国高等教育统计局（HESA）的最新数据显示，目前已经有超过11万中国留学生在英国大学读书，比欧盟所有国家留学生的总和还要多。

英国大学本科通用申请系统（UCAS）发布的最新数据也显示：“2019年申请英国本科的中国学生，同比去年猛增了30%，达到了19,760人。”

iQ正是在这样的市场环境下，一步步发展壮大起来。很多人不禁要问，既然iQ已经成长为一棵“摇钱树”，高盛为何还要卖掉它呢？

其实，此次出售与高盛内部投资战略的转移有着密不可分的关系。

高盛首席执行官所罗门(David Solomon)说道：“集团希望将其投行业务更多地转变为从外部客户那里筹集资金的收费业务，而不是继续严重依赖于用自己的钱进行投资，而且集团今后打算去投资那些资本金要求较低的企业。”

而出售iQ的股权不仅可以使高盛重新获得大量现金，也可以借此进行投行业务的战略转型，这将与高盛集团的发展战略保持一致。

黑石的未来布局

在收购iQ学生公寓后，黑石集团欧洲房地产主管詹姆斯·塞帕拉表示：“英国的高等教育享誉全球，我们很高兴能够投入有意义的资金，以支持iQ的进一步增长，并继续为全国各地的学生提供最高质量的住宿。”

目前，该公司表示，未来将对现有的一些学生公寓进行整修，并且积极扩展新的开发项目，不断增加目前的床位数。

此外，有媒体报道称，黑石集团已经获得了一只140亿美元的沙特支持基金，并计划将这笔资金用于投资英国的基础设施。

据业内人士推测，该公司可能会利用这笔资金投资于电力、水、光纤互联网、数据中心和移动通信塔等领域，而这些领域很有可能使得该公司的地产项目受益。

不管，黑石集团未来如何布局自己的学生公寓事业，但这次收购也反映出黑石面对优质的投资项目毫不手软。

随着英国脱欧的完成，英国迎来了一个更加开放的投资环境，留学产业也是英国大力发展的支柱型产业之一。

而英国的教育本身就世界闻名，很多家长不惜余力选择将孩子送到英国学习，而学生一直都是租房的主力，从这点来看，这47亿虽然价高，但并不亏。