

제 목 중국 대형 부동산 기업(Country Garden), 달러화 채권 이자지급 실패

□ 중국 최대 민영 부동산기업인 Country Garden*(중국명 비구이위안, 碧桂園)은 8.7일 지급기한인 달러화 채권(5억달러 2건)에 대한 이자(2,250만달러) 지급에 실패

* 중국 부동산 기업중 2022년 매출 기준 2위(민영기업 1위), 매출액 : 640억달러, 총 자산 : 2,529억달러, 총부채 : 2,080억달러

○ 1달간의 지급유예 기간(grace period)이 있어 디폴트가 선언된 것은 아니지만 최근 중국 부동산 경기 침체 지속과 맞물려 유동성 상황이 크게 악화

— Moody's와 Fitch는 이미 작년 6월과 8월에 동사를 투기등급으로 강등(Moody's Ba1, Fitch BB+)하였으며 이후 추가로 강등(B1, BB-)

□ 홍콩증시에 상장된 Country Garden의 주가 및 채권 가격은 작년 11월 중국정부의 부동산 기업 지원책 등으로 크게 회복하였다가 이후 지속적으로 하락하는 모습

○ 특히 동사가 발행한 달러화 채권가격은 액면 1달러당 12~13센트에 거래되고 있어 추후 디폴트 가능성이 시장가격에 상당폭 반영

Country Garden 주가 추이



Country Garden 채권 가격¹⁾ 추이



주 : 1) 액면 1달러당 가격(cents)
자료 : Bloomberg

작성자 : 홍콩주재원 김민규 차장

- 민영 부동산 기업중 상대적으로 우량하게 평가되던 Country Garden이 디폴트로 갈 경우 중국 부동산 부문 전반에 걸쳐 부정적 영향이 확대될 가능성
 - Country Garden이 헝다 사태와 유사하게 진행될 경우 동사가 진행중이던 프로젝트가 중단되고 이는 주택시장의 투자심리를 크게 저하시키는 요인으로 작용
 - 또한 Country Garden이 진행하는 프로젝트의 수가 헝다의 4배 가까이 되기 때문에 유사시 중국 국영 부동산 기업들이 이들 프로젝트를 떠안아야 할 경우 대규모 추가재정 지원이 필요할 수도 있음

- 홍콩 금융시장에서는 최근 중국 정부의 적극적인 지원정책*에도 불구하고 당분간 중국 부동산 경기의 부진과 부동산 기업들의 리스크가 지속될 것으로 전망
 - * 주택담보대출 규제 완화(무주택자 담보대출비율 상향 등), 주택담보대출 가산금리 인하, 부동산 기업에 대한 채권발행 지원 및 대출연장, 인민은행 및 은행들의 부동산 기업 지원펀드 추진 등
 - 중국내 주택구매심리*가 크게 저조하여 과감하고 획기적인 부양책이 없다면 단시일내 부동산 시장이 회복되기는 어려울 것으로 평가
 - * 최근 중국내에서는 주택구매 수요가 부족하여 주택 매도시 대폭 가격인하를 해야 거래가 겨우 성사되는 상황으로 전언