

## 제 목

Fitch, 중국 최대 부동산기업(Country Garden) 투기등급 강등

## I 동향

□ 8.15일, Fitch는 매출 기준 중국 최대 부동산기업인 Country Garden\*(중국명 비구이위안)의 신용등급을 투자등급인 BBB-에서 투기등급인 BB+로 강등

\* 2021년 매출액 : 5,231억 위안(811억달러), 2021년말 총자산 : 19,484억위안(3,065억달러), 2021년말 총부채 : 17,588억위안(2,592억달러)

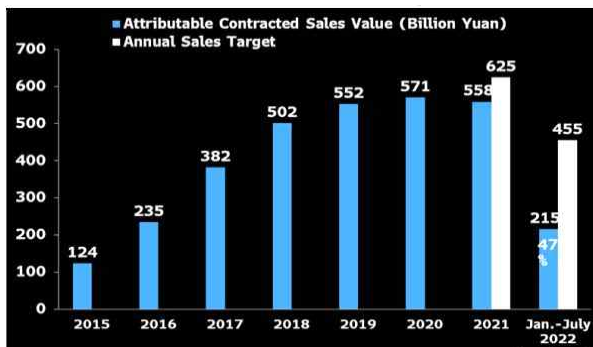
○ Moody's(22.6월)에 이어 3대 신용평가사(S&P는 08년에 기 강등) 모두 투기등급으로 강등

— 금년 1~7월중 Country Garden의 분양매출은 전년동기 대비 40% 감소한 2,150억위안(연간목표의 47%)에 그친 것으로 알려짐

○ 홍콩증시에 상장된 Country Garden의 주가는 연초 대비 63% 하락하였으며 동사가 발행한 2024년 만기도래 달러화 채권은 원금의 절반 이하 수준(bid 가격 기준 48% 내외)에서 거래\*

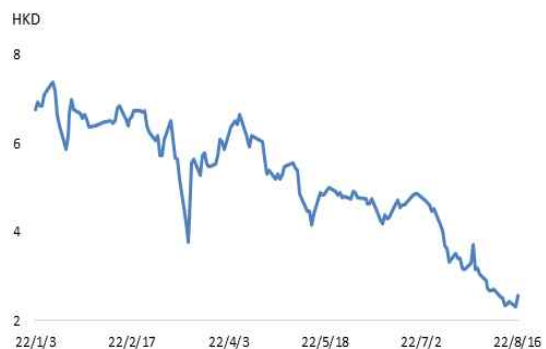
\* 작년 12월에는 액면가보다 소폭 높은 수준에서 거래

Country Garden의 분양매출 추이



자료 : Bloomberg

Country Garden 주가 추이



작성자 : 홍콩주재원 김민규 차장

## II 평가 및 전망

- 홍콩 금융시장에서는 최근 중국 정부의 적극적인 지원정책\*에도 불구하고 당분간 중국 부동산 경기의 부진과 부동산 기업들의 리스크가 지속될 것으로 평가

\* 주택담보대출 규제 완화(무주택자 담보대출비율 상향 등), 주택담보대출 가산금리 인하, 부동산 기업에 대한 대출연장, 인민은행 및 은행들의 부동산 기업 지원펀드 추진 등

- 중국의 주택 거래량이 12개월 연속, 가격은 11개월 연속 하락 추세를 지속하고 주택매수심리가 크게 악화된 점을 감안할 때 파격적인 정책기조 변화가 없는 한 부동산 시장 부진이 장기화될 것으로 보는 견해가 다수
- 이에 따라 중국 대형 부동산 기업들의 디폴트\*가 추가로 발생할 가능성이 상존

\* 작년 12월 헝다의 디폴트 발생에 이어 10위권 이내 중국 부동산 기업중 Sunac, Shimao가 금년 들어 역외 발행 달러화 채권 상환에 실패

- 아울러 향후 중국의 부동산 리스크가 과거 미국 서브프라임 모기지 사태처럼 극단적 위기로 가지는 않겠으나 부동산 의존도가 높은 중국 경제에 미칠 부정적 영향이 크게 확대될 가능성을 우려
- 중국 GDP에서 부동산 관련 업종이 차지하는 비중(25~30%)이 높은 데다 도시가계 자산에서 부동산이 차지하는 비중도 상승(2011년 41% → 2020년 70%)하여 부동산 침체가 경제성장에 미치는 영향이 증대