

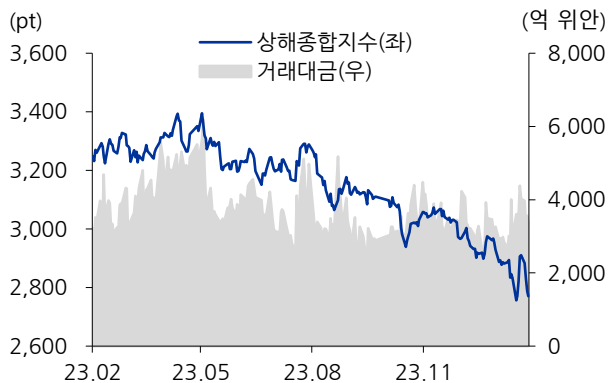
# China Focus

## 中 부동산 위기 점검

China 백은비\_02)368-6157\_ebbaek@eugenefn.com

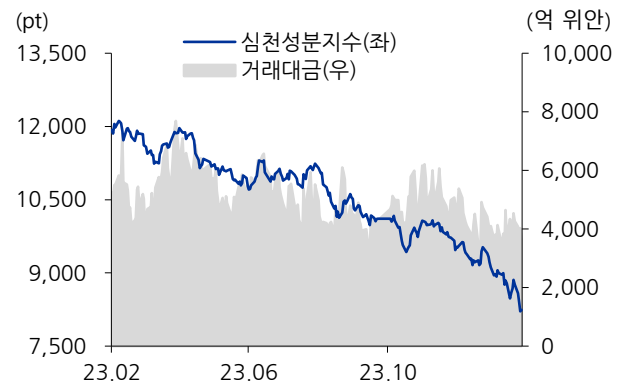
- (1/25~2/1) 상해종합 -1.8%, 심천성분 -5.1%, ChiNext -6.3%, STAR50 -8.0%, 항셍 -2.6%, 항셍H -3.0%
- 중국 증시는 헝다그룹의 청산 명령으로 다시 부각된 부동산 리스크와 제조업PMI 부진으로 하락.
- 1/29 홍콩법원이 헝다그룹에 청산 명령, 다만 헝다의 대부분의 부동산 사업이 본토에서 진행되고 있기 때문에 본토 법원의 허가가 필요. 따라서 헝다의 청산은 천천히 장기적으로 진행될 전망.
- 부동산 위기가 다시 부각되는 가운데 중국 정부는 부동산 프로젝트 자금조달 지원 정책 발표, 화이트리스트를 구성 중. 수요측 부양 정책도 지속, 광저우, 쑤저우, 상하이 정부가 부동산 구매제한정책을 완화. 정책 효과는 하반기부터 점차 나타날 것으로 기대.

상해종합지수



자료: Choice, 유진투자증권

심천성분지수



자료: Choice, 유진투자증권

항셍지수



자료: Choice, 유진투자증권

항셍H지수



자료: Choice, 유진투자증권

## 中 부동산 위기 점검

1/29 홍콩법원에서 형다그룹(3333.HK)의 청산 명령이 내려지면서 다시 중국의 부동산 위기가 부각되었다. 청산 절차가 진행되면 형다의 모든 사업이 중단되고 매각 가능한 자산을 모아 매각하고 채무를 상환하게 된다. 현재 형다그룹의 자산 중 매각 가능한 자산은 형다물업(6666.HK)과 형다자동차(0708.HK) 정도가 있다. 다만 두 회사의 시장 가치는 30 억 위안 미만에 불과해 형다의 부채를 상환하기에는 역부족이다.

그 외 자산으로는 형다의 부동산 사업이 있다. 그러나 형다의 대부분의 부동산 사업은 본토에서 운영되고 있어 본토 법원의 허가 없이는 자산 압류가 어렵다. 또한 중국 본토에서는 시민 피해를 최소화하기 위해 부동산 인도 보장 정책을 추진하고 있어 형다그룹의 청산은 천천히 장기적으로 진행될 것으로 전망된다.

도표 1. 중국/홍콩 부동산 지수



도표 2. 형다그룹 부채는 자산 규모 넘어서

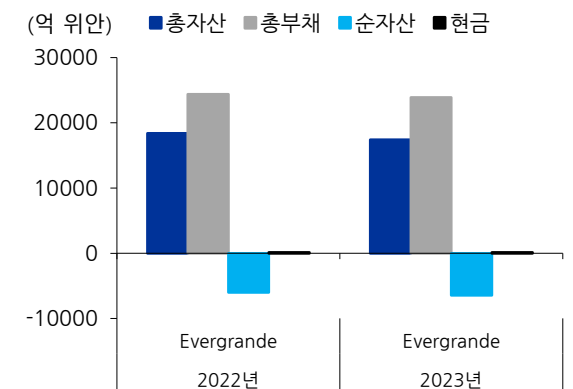
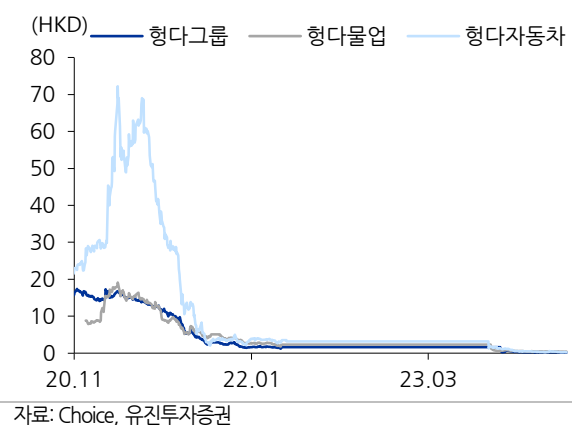


도표 3. 형다그룹, 형다물업, 형다자동차 주가



부동산 위기가 다시 부각되자 중국 정부는 부동산 경기를 진정시키기 위한 조치를 취하고 있다. 1/26 주건부는 부동산 자금조달 협조 메커니즘 발표해 정상 경영을 하고 있거나, 담보물이 충분한 경우, 재무 건전성이 양호한 경우, 상환 원천이 보장되는 경우 등에 한해 프로젝트의 자금조달을 지원할 계획이다.

지원 대상은 부동산 '기업'에서 '프로젝트'로 변경되었다. 어떠한 회사라도 조건에 부합한다면 프로젝트를 추진하기 위한 자금조달을 지원해주는 것이다. 현재 지방정부의 심사를 통해 1차 화이트리스트를 구성하고 있으며 선정 기준은 아래와 같다. 1) 현재 시공 상태일 것, 중단 상태라면, 자금 조달 직후 바로 공사 재개가 가능하여 완공할 것, 2) 조달 한도에 상응하는 담보물 또는 담보가 있을 것, 3) 대출 자금 폐쇄 관리를 받을 것, 4) 계약금이 차용되지 않았거나 차용되었더라도 즉시 회수할 수 있을 것, 5) 자금 사용 계획과 완공 계획을 제정할 것.

위 기준은 국영기업, 민영기업 모두에 적용되며 금융기관의 대출 절차가 간소화되고 유동성 위기 또는 디폴트 위험이 있는 부동산 기업의 프로젝트의 자금조달이 보다 원활해질 전망이다. 다만 담보물에 대한 기준이 여전히 높기 때문에 민영기업 또는 사업성이 낮은 프로젝트의 자금조달은 여전히 어려울 수 있다.

수요측 부양 정책도 계속되고 있다. 1/27~1/30 광저우, 쑤저우, 상하이 지방정부는 부동산 구매제한정책을 조정했다. 광저우시는 구매제한 건축 면적 기준을 120m<sup>2</sup> 이상으로 조정했고 쑤저우시는 부동산 구매제한정책을 전면 해제했다. 대표적인 1선 도시인 상하이도 1/31 부터 비(非) 상하이 시민 중 사회보험 또는 개인 소득세 납부를 5년 이상 한 경우 상하이 외환 이도 지역에서 1개의 주택을 구매할 수 있도록 조건을 완화했다. 정부의 경기 안정 노력이 지속됨에 따라 부동산 경기 부양 효과는 하반기부터 점차 나타날 것으로 기대된다.

도표 4. 30개 주요도시 주간 부동산 거래량

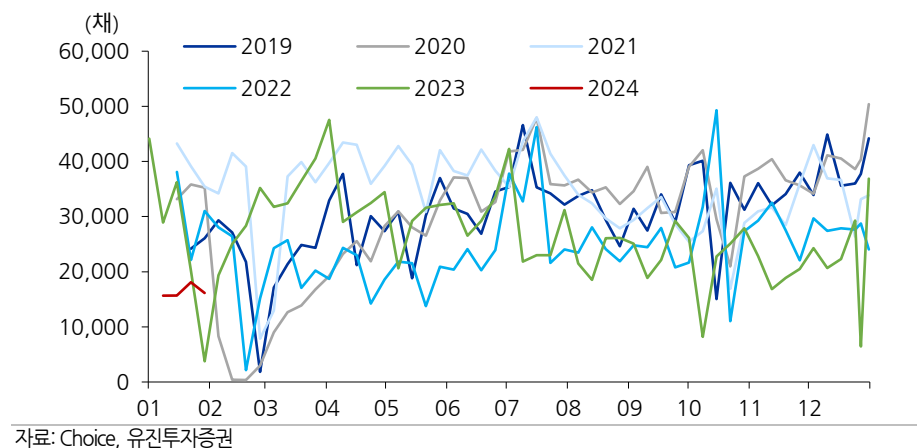
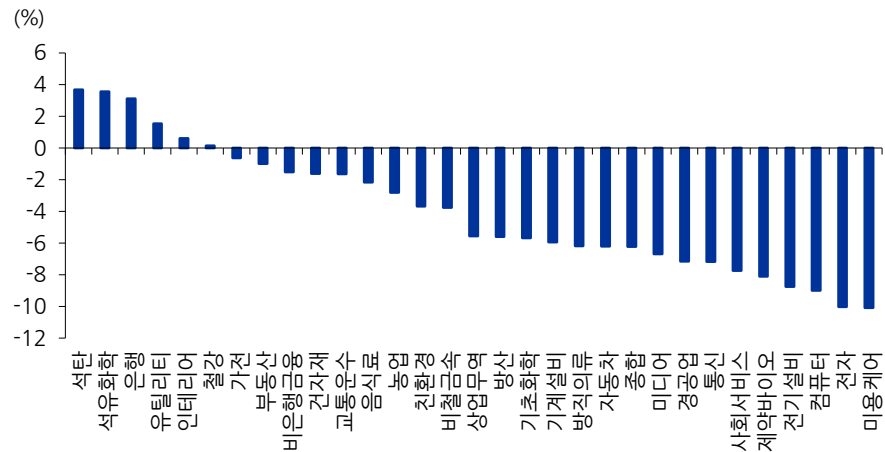


도표 5. 2024년 1월 기준 주요 도시 현행 부동산 정책 조정 내용

도시		구매제한	보험 기준	매매제한	1 주택 계약금	2 주택 계약금
1 선도시	선전	2 채	3 년	3 년	30%	40%
	관저우	2 채	2 년	2 년	20%	30%
	상하이	1 인가구 1 채 2 인 이상 2 채	5 년	5 년	30%	50%
	베이징	2 채	5 년	5 년	30%	50%
2 선도시	난창	-	-	-	20%	30%
	샤먼	-	-	제한구역내 5 년	20%	30%
	시안	2 채	0.5 년	제한구역내 2 년	20%	25%
	항저우	2 채	납부기록	조건부 5 년	25%	35%
	부저우	-	-	-	20%	30%
	징저우	-	-	-	20%	30%
	창사	2 채	-	4 년	20%	30%
	허페이	-	-	-	20%	30%
	청두	2 채	1 년	2 년	20%	30%
	선양	-	-	-	20%	30%
	스자좡	-	-	-	20%	30%
	우시	-	-	2 년	20%	30%
	다롄	-	-	-	20%	30%
	쑤저우	-	0.5 년	2 년	20%	30%
	톈진	2 채	0.5 년	-	20%	30%
	난징	-	-	3 년	25%	30%
	우한	-	-	-	20%	30%
	칭다오	-	-	-	20%	30%
	타이위엔	-	-	-	20%	30%
	닝보	-	-	-	20%	30%
	지난	-	-	-	20%	30%
	충칭	-	-	2 년	20%	30%
	난닝	-	-	-	20%	30%
	쿤밍	-	-	지정구역내 2 년	20%	30%
	창춘	-	-	3 년	20%	30%
	구이양	-	-	-	20%	30%
3/4 선도시	하이커우	2 채	제한구역 5 년 비제한구역 2 년	5 년	25%	35%
	싼야	2 채	주요구역 5 년 비주요구역 2 년	5 년	25%	35%

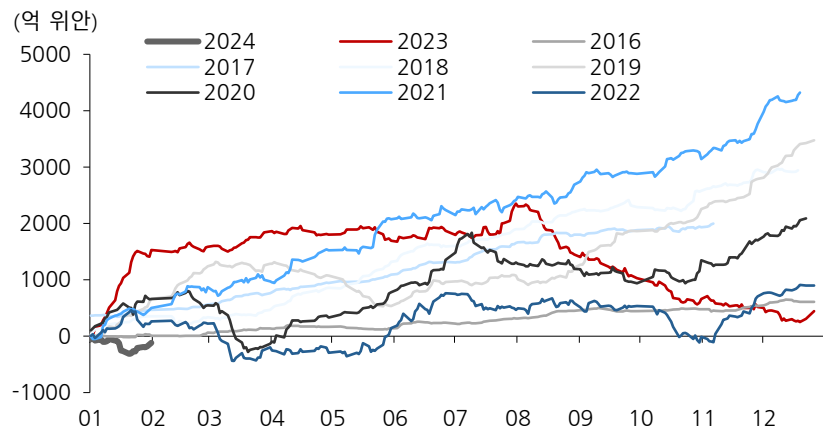
자료: 언론종합, 유진투자증권

중국 A주 업종별 주간 수익률



자료: Choice, 유진투자증권

중국 A주 외국인 자금 누적 순유입



자료: Choice, 유진투자증권

후강통 종목 중 중국 기관 순매수 Top10 (억 위안, %)

종목코드	종목명	섹터	순매수액	등락률
601857.SH	PetroChina	석유화학	6.32	12.26
603501.SH	Will Semiconductor	전자	4.83	-5.60
600048.SH	Poly Developments	부동산	3.52	2.90
600660.SH	Fuyao Glass	자동차	3.10	4.12
601138.SH	Foxconn	전자	2.89	0.41
601728.SH	China Telecom	통신	2.88	5.94
600050.SH	China United Network	통신	2.15	8.01
601111.SH	Air China	교통운수	1.99	-1.67
600256.SH	Guanghui Energy	석유화학	1.98	-2.95
603993.SH	CMOC	비철금속	1.85	4.79

자료: Choice, 유진투자증권

## 선강통 종목 중 중국 기관 순매수 Top10 (억 위안, %)

종목코드	종목명	섹터	순매수액	등락률
000651.SZ	Gree Electric	가전	4.78	4.84
003816.SZ	CGN Power	유틸리티	3.42	8.21
000895.SZ	Shuanghui Investment & Development Co., Ltd.	음식료	2.15	3.76
001979.SZ	China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings Co., Ltd.	부동산	1.95	3.22
000858.SZ	Wuliangye Yibin	음식료	1.80	-1.21
300750.SZ	CATL	전기설비	1.79	-2.91
000333.SZ	Midea	가전	1.76	2.83
002215.SZ	NOPOSION AGROCHEMICALS	기초화학	1.35	-0.71
000725.SZ	Boe	전자	1.32	0.27
000009.SZ	China Baon Group	전기설비	1.31	-9.36

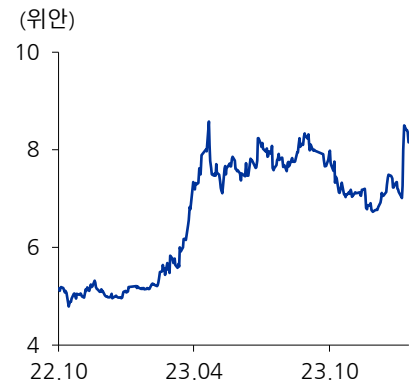
자료: Choice, 유진투자증권

## PetroChina

코드	601857.SH	시가총액	14,916 억 RMB
섹터	석유화학	총액	약 270 조 원
기업개요	#석유 #가스	1H23 실적	매출액 268 조 원
	중국 대표 에너지회사		영업이익 22.5 조 원
주요 내용	1) 1/24 국자위가 국유기업 CEO KPI 항목으로 시가총액 관리 항목을 추가, 증시 부양에 집중 2) 본 소식에 '중' 관련 종목의 주가 상승이 두드러짐. 중국국유기업 ETF의 최근 한주간 누적 수익률은 9%를 상회. 3) 동사는 중국 최대 석유/가스 생산 및 판매상으로 국유기업 개혁을 심화 추진해 관리를 강화할 전망		

자료: Choice 유진투자증권

## 주가



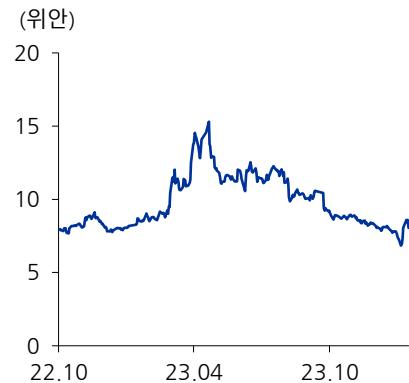
자료: Choice, 유진투자증권

## China CAMC Engineering

코드	002051.SZ	시가총액	100 억 RMB
섹터	건축인테리어	총액	약 1.8 조 원
기업개요	#건설	1H23 실적	매출액 1 조 원
	중국 국유 건설사		영업이익 638 억 원
주요 내용	1) '23년 매출액 116.6 억~126.3 억 위안(+20%~+30%yoy), 이익 5.2 억~5.4 억 위안(+11%~+15.2%yoy)로 호실적 기록 전망. 2) 동사는 적극적인 공업화를 통해 사업 구조를 최적화, 해외는 일대일로를 통해 사업을 확장함 3) 4Q23 신규 계약 4 건, 계약 규모는 약 8.8 억 달러. '23sus 동사의 누적 신규 계약 규모는 23.1 억 달러, 계약 잔액은 90.7 억 달러에 달함.		

자료: Choice 유진투자증권

## 주가



자료: Choice, 유진투자증권

**Compliance Notice**

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다

당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다

당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다

조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다

동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다

동 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다

동 자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다

동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다.

따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다