

山东省淄博市周村区人民法院 决定书

(2025)鲁 0306 破申 1 号

申请人：淄博蓝颐康养发展有限公司，统一社会信用代码 91370306MA3Q01F39R。住所地淄博市周村区周隆路 7300 号 2 号楼 101 号。

法定代表人：张勋，董事长。

2025 年 6 月 25 日，淄博蓝颐康养发展有限公司（以下简称“蓝颐公司”）以其不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由向本院申请破产重整，本院于 2025 年 6 月 27 日立案。

本院查明：淄博蓝颐康养发展有限公司成立于 2019 年 6 月 12 日，经营期限至无固定期限，注册资本 5000 万元人民币，法定代表人张勋，登记机关为周村区市场监督管理局，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），工商登记信息显示股东为青岛灿然健康管理有限公司。主营业务为房地产开发经营。

根据蓝颐公司提交的预重整申请书及相关材料，蓝颐公司成立后在周村区开发建设“蓝城雅园”房地产项目。该项目位于淄博市周村区周隆路齐鲁 CX 汽车文化广场南侧，包括合院别墅（一期）和洋房（二期），项目占地约 212 亩（144125

m²), 总建筑面积 16.41 万 m²。因项目缺乏建设资金, 已停工。蓝颐公司因债务到期, 部分债权人已通过诉讼并进入强制执行程序, 公司账户、部分资产被查封、冻结。以建成后符合交付标准的房产进行估值, 公司资产约 10.823 亿元, 项目负债 5.84 亿元, 后续资金需求 4.9 亿元 (若仅施工一期别院合墅部分, 后续资金需求 1.4 亿元), 合计 10.74 亿元。蓝颐公司主要资产系开发的房地产, 目前已经全部主体封顶, 资产非常优质, 出现困境的主要原因系缺乏流动资金和销售不畅。因企业产品具有一定稀缺性, 加上促销手段, 可以实现销售去化。

2025 年 3 月 18 日, 蓝颐公司召开股东会, 形成股东会决议, 同意对蓝颐公司适用重整程序。重整申请审查期间, 蓝颐公司以其具有重整价值及重整可能性为由向本院申请预重整, 并向本院出具《承诺书》, 承诺在预重整期间接受人民法院和临时管理人的监督, 积极履行预重整相关义务等。

另查明, 蓝颐公司主要债权人青岛城投资产管理有限公司于 2025 年 4 月 7 日出具《关于协助推进淄博蓝城雅园健康文旅养老小镇项目进行司法重整的回函》, 载明: 通知关于我司的债务人淄博蓝颐康养发展有限公司开发建设的淄博蓝城雅园健康文旅养老小镇项目拟通过司法重整方式引入外来资金推进后续建设。我司作为蓝颐公司的债权人, 对文旅养老小镇项目享有土地抵押权, 在确保我司抵押权不受损的情况下, 我司将积极配合专班工作, 以实现各方共赢。蓝颐公司建设工程优先权人青岛恒生源建设集团有限公司、江

苏南通三建集团股份有限公司分别出具《续建公益债同意书》，载明：为支持蓝颐公司“蓝城雅园”项目复工续建，避免长期停工造成烂尾，我单位同意蓝颐公司在司法重整小组或法院监督下公开程序借入资金进行该项目施工续建至完成……本同意书在法院决定蓝颐公司预重整或裁定受理该公司重整之日生效。另外，蓝颐公司重整申请立案前，已与意向投资人签订框架协议。

本院认为，关于重整原因认定。《中华人民共和国企业破产法》第二条规定，企业法人不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力的，可以依照本法规定进行重整。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第三项规定，债务人账面资产虽大于负债，但存在下列情形之一的，人民法院应当认定其明显缺乏清偿能力：（三）经人民法院强制执行，无法清偿债务。本案中，蓝颐公司系企业法人，属于重整适格主体。蓝颐公司不能清偿到期债务，且因资金严重不足无法清偿债务，符合明显缺乏清偿能力情形。故，本院初步认定蓝颐公司已具备重整原因。

关于重整可行性及预重整必要性分析。根据《全国法院破产审判工作会议纪要》精神，破产重整的对象应当是具有挽救价值和可能的困境企业，人民法院在审查重整申请时，应根据债务人的资产状况、技术工艺、生产销售、行业前景等因素综合认定。本案中，蓝颐公司开发的项目楼盘具有较大盘活可能性，据此，本院初步认定蓝颐公司具有适用重整

程序的可行性。蓝颐公司向本院提交书面预重整申请，适用预重整程序可以有效降低重整成本，提高重整成功率，更加有利于保护债务人、债权人等各方的合法权益。

综上，蓝颐公司具备重整原因及重整可行性，且符合适用预重整程序的条件。本院决定对淄博蓝颐康养发展有限公司启动预重整。

二〇二五年六月二十七日