REUP+ 三年财务预测与现金流分析报告

Three-Year Financial Forecast & Cash Flow Analysis | 2027—2029

版本：投资人及董事会审阅草案 | 币种：美元（USD） | 编制日期：2026 年 11 月

一、执行摘要

本报告以 REUP+七项可确认收入业务为基础，采用集团合并口径预测 2027—2029 年经营表现，并与配套 36 个月 Excel 预算模型保持一致。装修施工合同毛利率按已确认的 25%计算；担保资金每笔 1,000 美元不计入收入、利润或可自由投资现金。

主要指标（万美元）	2027	2028	2029
营业收入	219.8	587.8	1,217.5
毛利润	66.2	178.8	371.6
EBITDA	-18.8	28.8	111.6
净利润（约）	-21.8	17.1	76.2
自由现金流（约）	-63.8	-56.9	-43.8
年末现金（约）	236.2	179.3	135.5

关键结论：基准情景下 2028 年预计实现年度净盈利；2029 年营业收入超过 1,200 万美元，但由于营运资金及资本开支占用，自由现金流仍可能为负。三年期现金充足性依赖 300 万美元融资在 2027 年初全额到账。

二、预测口径与主要假设

1. 施工业务：REUP+作为合同主要责任方时，全额确认施工合同收入，直接施工成本为合同额的 75%，毛利润为 25%。如仅作为代理人，须改按实际服务费净额确认。

2. 平台业务：第三方撮合交易总额（GMV）不计入收入，仅按 5%服务费确认。平台与自营施工项目假设不重复计算。

3. 民宿托管：按平均在管套数×每套年租金 4 万美元×18%管理费；租金总额不计入 REUP+收入。

4. 材料及居家商品：假设为施工合同之外的独立销售，分别按 20%及 35%毛利率测算；须核对到岸成本、关税、运输、退货及售后。

5. 收入和费用按月均匀分摊作为初始预算；实际签约、施工节点、入住季节性和收付款周期将改变月度结果。

三、收入规模与业务驱动

业务及口径	2027	2028	2029
平台撮合 GMV（万美元）	200	600	1,200
平台服务费收入（万美元）	10	30	60
施工合同收入（万美元）	120	300	600
民宿平均在管套数	15	40	80
民宿托管收入（万美元）	10.8	28.8	57.6
付费会员数量	150	450	1,000
会员收入（万美元）	3.0	9.0	19.9
设计管理订单数	40	100	200
设计管理收入（万美元）	16	40	80
装修材料收入（万美元）	40	120	250
居家商品收入（万美元）	20	60	150

设计管理客单价按 4,000 美元；会员年费 199 美元。上述数量和价格均为规划假设，尚非真实合同或市场验证后的销售预测。

四、毛利润与经营效率

业务毛利贡献（万美元）	2027	2028	2029
平台服务（80%毛利）	8.0	24.0	48.0
装修施工（25%毛利）	30.0	75.0	150.0
民宿托管（35%毛利）	3.8	10.1	20.2
会员（75%毛利）	2.2	6.7	14.9
设计管理（45%毛利）	7.2	18.0	36.0
材料销售（20%毛利）	8.0	24.0	50.0
居家商品（35%毛利）	7.0	21.0	52.5
毛利贡献合计	66.2	178.8	371.6
综合毛利率	30.1%	30.4%	30.5%

施工毛利率对集团利润高度敏感：2029 年施工合同额 600 万美元，每下降 1 个百分点的施工毛利率，将减少约 6 万美元毛利润（未考虑税务和经营调整）。

五、三年利润表预测

项目（万美元）	2027	2028	2029
营业收入	219.8	587.8	1,217.5
直接成本	153.6	409.0	845.9
毛利润	66.2	178.8	371.6
经营费用（不含折旧）	85.0	150.0	260.0
EBITDA	-18.8	28.8	111.6
折旧与摊销	3.0	6.0	10.0
营业利润（EBIT）	-21.8	22.8	101.6
净利润（按月度税模型，约）	-21.8	17.1	76.2
净利润率（约）	-9.9%	2.9%	6.3%

税费按正数月份 EBIT 的 25%简化计提；未考虑以前年度亏损抵扣、州税、税务主体差异及递延所得税。因此本报告采用与 36 个月预算模型更接近的净利润约数，和此前按年度税额取整的 17.8 万、76.6 万美元存在小幅差异。

六、经营现金流与融资资金余额

项目（万美元）	2027	2028	2029
净利润（约）	-21.8	17.1	76.2
折旧摊销加回	3.0	6.0	10.0
净营运资金新增占用	25.0	50.0	85.0
经营现金流（约）	-43.8	-26.9	1.2
资本性支出	20.0	30.0	45.0
自由现金流（约）	-63.8	-56.9	-43.8
股权融资现金流入	300.0	0	0
预计年末现金余额（约）	236.2	179.3	135.5

本现金流预测为简化间接法：经营现金流=净利润+折旧摊销−新增净营运资金占用；自由现金流=经营现金流−资本性支出。未纳入贷款、分红、并购、重大保证金、销售税收付或潜在超预算支出。

现金余额仅在 300 万美元融资于 2027 年 1 月全额到账且期初无其他现金余额、无额外融资及分红时成立。若投资款分期支付，必须以月度到账时间重算现金缺口。

七、风险、内控与改进计划

1. 施工与工程现金流

建立项目级预算、分包采购审批、变更单确认、里程碑开票与收款机制。每月跟踪合同毛利、应收账款账龄、预收款、未结工程款及返工损失。

2. 平台与集团财务口径

独立运营板块向母公司支付的 30%内部管理费在集团合并报表中须抵销；母公司单体报表可单独列示。平台撮合 GMV 不得直接作为营业收入。

3. 担保资金隔离

客户担保、托管或沉淀资金不属于 REUP+自由现金，不得在未获法律依据及授权的情况下用于投资。研究由合规第三方承担托管与资金结算。

4. 月度经营驾驶舱

建议按月监控：签约合同额、已履约收入、施工毛利率、平台抽佣率、在管民宿套数、会员留存、材料与商品毛利、获客成本、经营现金流、未来 13 周现金余额。

5. 财务模型升级路径

第一阶段录入真实合同、员工薪酬、销售漏斗及供应商报价；第二阶段建立项目级施工收款节点、应收/应付账期、库存周转；第三阶段加入保守/基准/积极情景、融资分期及月度现金警戒线。

八、模型局限与使用声明

本报告基于 REUP+管理层提供的收费结构、确认的施工毛利率及此前规划情景，属于前瞻性内部预算，不是审计财务报表、保证收益或证券发行披露文件。实际收入、税务和现金流可能出现重大偏差。投资人使用前应由美国注册会计师、公司律师及相关行业顾问核验合同、税务、资金托管及会计确认政策。

配套文件：REUPPlus_36_Month_Financial_Budget_2027_2029.xlsx（36 个月可编辑模型）。