

伯明翰中華福音教會天福堂

購堂提案書

AGM 審議修訂版 4a

(BCEC 100%所有權 · 天福堂十年奉獻承諾方案)

核心安排	金額 / 內容
2026 年 9 月 BCEC 建堂基金總額	£625,384
BCEC 建堂基金按人數分配	£78,173 (約佔總人數 1/8 卅購置費用 20.2%)
天福堂歷年常費結餘	£74,475 (參考附件 1)
AGM 通過後一次奉獻	£50,000 (目前為止已有 5 位確認合計 £8,000)
十年固定奉獻承諾	£184,672 (120 個月 ; 已有 2 位確認每月合計£150)
天福堂資金合計	£309,147 (購置費用 79.8%)
產權登記安排	BCEC 100%所有權

提案人：盧天強、凌文志弟兄
原提案日期：2026 年 7 月 27 日
修訂版 4a 依據：2026 年 9 月 28 日方案

修訂版 4a 摘要

本修訂版 4a 依據 2026 年 9 月 28 日方案及提案書簡報 4a：BCEC 以 2026 年 9 月購堂基金£625,384 為基礎，按天福堂聚會人數約佔 BCEC 總聚會人數八分之一分配£78,173；天福堂以歷年常費結餘£74,475、一次奉獻£50,000 及十年固定奉獻£184,672 承擔其餘資金。

- 總購置費用維持£387,320，包括物業價格£375,000、印花稅£8,750 及律師費£3,570。
- BCEC 按人數分配購堂基金£78,173，佔總購置費用 20.2%；天福堂歷年常費結餘£74,475、一次奉獻£50,000 及十年固定奉獻£184,672，合計£309,147，佔 79.8%。

- AGM 通過後依律師指示一次奉獻£50,000，目前為止已有 5 位弟兄姊妹確認合共奉獻£8,000；十年固定奉獻承諾£184,672 匯入天福堂購堂基金專戶。天福堂連同歷年常費結餘£74,475 合計£309,147，為總購置費用£387,320 的 79.8%。
- 本提案設定 BCEC 在 Land Registry 登記並持有 100%所有權；天福堂無獨立產權登記或出售決定權。
- AGM 通過後，BCEC 支付全額£387,320 並交由律師完成購買程序。
- BCEC 在銀行設立「天福堂購堂基金」專戶；十年內每月核算固定奉獻收入，首 119 個月每月£1,538，第 120 個月£1,650。已有 2 位弟兄姊妹確認購堂後每月合計奉獻£150。如有不足，立即通知盧天強弟兄，並按書面個人擔保安排補足。十年奉獻責任完成後，BCEC 辦理撤銷原來個人書面擔保約定，該專戶可轉作天福堂物業基金專戶，供建築物重大維修及增添設備之用。
- 購堂後，天福堂每年度常費結算所得之結餘轉入天福堂購堂基金專戶；在十年奉獻期內優先用於經批准的購堂資金責任，責任完成後轉作建築物重大維修及增添設備之用，並於年度帳目中獨立列示。
- 天福堂主日奉獻及購堂基金直接交付 BCEC。天福堂委託當地管理公司負責場地營運；管理費按約定計算基礎的 10%收取，計算基礎包括主日奉獻及購堂基金。

目錄

1. 天福堂發展史
2. 未來新地點與策略異象
3. 購堂計劃及資金安排
4. 營運、治理與風險保障
5. 附件 1：歷年 BCEC 天福堂餘額
6. 附件 2：十年固定奉獻安排
7. 附件 3：Kingdom Hall 每月預期收入
8. BCEC 信託委員會審議摘要及建議決議

一、天福堂發展史

萌芽與起步（1996—2004）

1996 年天福團契正式成立。2000 年會友面談時，張堯勳牧師提出天福團契應朝植堂方向發展。2001 年 2 月起，天福團契在 Telford Town Centre Meeting Point House 舉行主日聚會，並向中國留學生及當地華人傳福音。

奠基與深化訓練（2005—2006）

2005 年 4 月起，Telford 每週舉行主日崇拜，並在聖餐、年度主題、講員安排及財務上繼續與母堂保持緊密配合。

全面成長與肢體相愛（2007—2017）

堂會在音樂與詩歌、生命更新查經、禱告網、牧養及肢體彼此相愛等方面持續成長，建立穩定的服侍基礎。

堂會轉型與雙語事工（2018—2022）

2018 年正式改名為「伯明翰中華福音教會天福堂」。2020 年疫情期間主日聚會轉為線上，2021 年 8 月恢復實體聚會。2022 年 7 月起，主日證道提供國語與粵語雙向即時翻譯。

擴大蒙福與粵語團契（2023—2024）

2023 年成人聚會人數達 70 位，主日學擴展為大、中、小三班共 30 位以上。2024 年 3 月正式成立粵語團契實體聚會。

遷入新址與遠景（2025—2026）

自 2025 年 1 月 5 日起，天福堂主日聚會遷至 Holy Trinity Academy。場地限制使主日學教室經常更換，兒童及青年事工發展受限；固定專屬場所對未來福音及牧養事工十分重要。

天福堂人數統計（截至 2026 年 10 月 9 日）

類別	人數	比例
主日學學生	25	20.2%
同工	30	24.2%
非同工會眾	69	55.6%
總人數	124	100%

二、未來新地點與策略異象

本次資金來源為 BCEC 按人數分配購堂基金£78,173（20.2%），以及天福堂歷年常費結餘£74,475、一次奉獻£50,000 及十年固定奉獻£184,672，合計£309,147（79.8%）；購堂完成後，物業在 Land Registry 登記並由 BCEC 持有 100% 所有權。

項目	資料
物業	The Kingdom Hall
地址	24 Bank Road, Dawley Bank, Telford TF4 2AZ
室內面積	約 3,600 平方英尺
土地面積	約 0.31 英畝
用途類別	F1 公眾敬拜用途
註冊業主	THE KINGDOM HALL TRUST

此物業可成為 BCEC 向 Telford、Shrewsbury、Wolverhampton、Stafford 及 Stoke-on-Trent 拓展福音工作的長遠據點。

三、購堂計劃及資金安排

建議持有架構

本提案設定 BCEC 在 Land Registry 登記並持有 100%所有權；天福堂無獨立產權登記或出售決定權。

正式購買前須完成程序

- BCEC 信託委員會審議
- Fund Pledge Form 書面承諾完成
- 按 BCEC 章程召開 EGM 或 AGM 會員大會表決通過
- 取得一次奉獻、十年固定奉獻及盧天強個人擔保的書面承諾
- 完成法律、財務及物業盡職調查, BCEC 支付全額£387,320 並交由律師完成購買程序。

購置預算

項目	金額
購買價	£375,000
印花稅	£8,750
律師費	£3,570
總預算	£387,320

資金安排

資金來源	金額	時間 / 處理
BCEC 建堂基金按人數分配	£78,173	按 BCEC 建堂基金£625,384 及天福堂人數約 1/8 計算 (20.2%)
天福堂歷年常費結餘	£74,475	計入天福堂資金合計
會友一次奉獻	£50,000	書面承諾；AGM 通過後依律師指示奉獻；目前為止已有 5 位確認£8,000
十年固定奉獻	£184,672	書面承諾；120 個月轉入購堂基金專戶；目前為止已有 2 位確認每月£150
天福堂資金合計	£309,147	£74,475 + £50,000 + £184,672 (79.8%)

AGM 通過後的執行流程

9. BCEC 支付購置總額£387,320，並交由律師進行 Kingdom Hall 購買及完成交易程序。

10. BCEC 先行安排£337,320，天福堂同時依律師指示提供一次奉獻£50,000，合計£387,320 完成交易。BCEC 按天福堂人數約佔八分之一分配購堂基金£78,173；天福堂歷年常費結餘£74,475 及其後十年固定奉獻£184,672，用以完成天福堂合計£309,147 (79.8%) 的資金承諾。
11. 本提案設定 BCEC 在 Land Registry 登記並持有 100%所有權；天福堂無獨立產權登記或出售決定權。
12. BCEC 在其使用的銀行設立指定的「天福堂購堂基金」專戶，並保留清楚、獨立的會計記錄。十年奉獻責任完成後，該專戶可轉作「天福堂物業基金專戶」，專供建築物重大維修及增添設備之用。
13. 天福堂會友依書面承諾，將一次奉獻及十年內每月固定奉獻轉入該基金。天福堂同工會通過後已有 5 位弟兄姊妹確認一次奉獻合計£8,000，並已有 2 位弟兄姊妹確認購堂後每月奉獻合計£150。
14. BCEC 於每月統計已收奉獻與應收承諾金額；如有不足，立即通知盧天強弟兄，並依其書面個人擔保補足。該擔保包括在必要時以其房屋資產履行不足額，但具體條款須經獨立法律意見並以書面確認。
15. 購堂後每年完成天福堂常費結算後，該年度常費結餘轉入天福堂購堂基金專戶；十年奉獻期內優先用於經批准的購堂資金責任，責任完成後專供建築物重大維修及增添設備之用。
16. 十年奉獻責任完成後，BCEC 辦理撤銷原來個人書面擔保約定。
17. Trustees 定期取得天福堂購堂基金收支報告，確保十年奉獻期內款項只用於經批准的購堂資金責任；責任完成後，只用於建築物重大維修及增添設備。

四、營運、治理與風險保障

營運及治理

1. 購堂完成後，天福堂將制定新堂管理辦法，並委託當地管理公司負責營運。營運收支應分別記錄；管理公司須把租金收入、各項費用支付及完整收支帳目逐月提供 BCEC，由 BCEC 按既有治理程序監督。
2. 管理公司管理費為每月總收入的 10%，並以雙方書面確認的計算基礎計算；該總收入計算基礎包括每月天福堂主日奉獻及購堂基金收入，每月天福堂主日奉獻及購堂基金須直接交付 BCEC，不經管理公司代收；購堂基金須按指定用途獨立列帳。
3. BCEC 其他 Congregation 可免費使用場地舉行聚會、退修會及其他與福音工作有關的活動。屬個人婚喪喜慶等私人活動者，按 BCEC 核准的標準收費之 80%收取。所有使用登記採網上作業；如時間衝突，天福堂聚會享有優先使用權。
4. 管理公司可在不妨礙天福堂優先使用及符合 BCEC 政策、保險、法規與場地用途的前提下，把場地出租予其他教會，或用於退修會、寒暑假兒童營會、中文學校及文化中心等活動。
5. 物業由 BCEC 持有 100%所有權；任何出售、抵押或其他處分均由 BCEC 依照章程、慈善機構受託人責任及適用法律辦理，天福堂及盧天強不享有獨立產權、出售決定權或出售價款分配權。

財務原則

- 天福堂購堂基金的十年固定奉獻屬書面承諾。
- BCEC 每月核對承諾數額、實收數額及不足額；任何補足款亦應留下記錄。
- 購堂完成後，每年度先完成天福堂常費收支結算；在支付已批准支出並保留應有營運儲備後，常費結餘轉入天福堂購堂基金專戶。十年奉獻期內優先用於經批准的購堂資金責任；責任完成後，專供建築物重大維修及增添設備，並在年度帳目及基金報告中獨立列示。

- 營運預算可繼續採收入年增長 6.1%、營運成本 5%及講員等必要事工費用 2%的規劃假設，但不得把預測當作保證。
- 購堂後所有日常營運及後續物業費用原則上由天福堂負責，其中保全及音響設備由天福堂負責；並應維持不少於六個月基本營運成本的現金儲備。
- 十年奉獻責任完成後，BCEC 辦理撤銷原來個人書面擔保約定。
- 任何利益衝突或關聯人士安排均須申報，並依 BCEC 章程及治理程序處理。

AGM 建議附加保障條款

- Trustees 確認購堂完成後，物業在 Land Registry 登記並由 BCEC 持有 100%所有權；天福堂及盧天強 (Lawrence Lu) 不登記為共同持有人，亦不享有獨立產權、出售決定權或出售價款分配權。
- 一次奉獻£50,000 及十年固定奉獻£184,672，須以個人書面承諾為依據並由 BCEC 完整保留。
- 指定設立「天福堂購堂基金專戶」，BCEC 將£74,475 撥入此帳戶，天福堂一次奉獻£50,000 也在購堂完成前匯入，BCEC 每月提供承諾額、實收額、不足額及補足額的報告。
- 如每月底天福堂購堂基金出現不足，BCEC 立即通知盧天強弟兄，並依其個人書面擔保補足及記錄實際金額與日期；擔保範圍及執程序須經獨立法律意見確認。
- 購堂完成後，每年度天福堂常費結餘轉入天福堂基金專戶；十年奉獻期內優先用於購堂資金責任，責任完成後專供建築物重大維修及增添設備，並與日常營運帳目分開列示。
- 維持不少於六個月基本營運成本的現金儲備；購堂基金與營運儲備應分別列帳。

主要風險及控制

風險	控制方法
十年承諾奉獻未按時收到	每月底核算、即時通知及依盧天強個人書面擔保補足
指定款項與日常營運款共同列帳	設立指定基金及獨立會計記錄
營運、管理或出租收入低於預期	管理公司逐月提供收支帳目、年度檢討及維持六個月儲備
個人擔保的範圍及執行風險	由獨立法律顧問審查並以書面界定擔保、房屋資產及執程序
利益衝突	申報並迴避相關決策

附件 1：歷年天福堂常費結餘

年度	收入	支出	餘額
2004-2005	£4,077	£2,180	£1,897
2005-2006	£8,876	£4,903	£3,973

年度	收入	支出	餘額
2006-2007	£7,530	£3,211	£4,319
2007-2008	£8,292	£4,137	£4,155
2008-2009	£7,483	£4,699	£2,784
2009-2010	£6,860	£5,094	£1,766
2010-2011	£7,207	£5,681	£1,526
2011-2012	£7,087	£5,324	£1,763
2012-2013	£9,287	£6,500	£2,787
2013-2014	£9,342	£5,892	£3,450
2014-2015	£12,763	£5,820	£6,943*
2015-2016	£9,897	£4,977	£4,920*
2016-2017	£11,485	£6,263	£5,222*
2017-2018	£11,312	£7,103	£4,209*
2018-2019	£11,042	£6,273	£4,769*
2019-2020	£11,211	£7,013	£4,198*
2020-2021	£6,190	£1,850	£4,340*
2021-2022	£14,585	£5,048	£9,537*
2022- 2023	£15,694	£12,447	£3,247*
2023-2024	£17,452	£18,823	-£1,371*
2024-2025	£21,889	£21,848	£41*
2025-2026	£23,100	£16,660	£6,440

總餘額：£74,475 (*退稅並未列入)

附件 2：十年固定奉獻安排

十年固定奉獻總額為£184,672，並匯入天福堂購堂基金專戶。首 119 個月每月£1,538，第 120 個月£1,650；已有 2 位弟兄姊妹確認購堂後每月合計奉獻£150。實際每位會友的奉獻金額及付款日期，以書面承諾為準。

期間	每月合計	期間合計	累計
第 1 - 119 個月	£1,538.00	£183,022.00	£183,022.00
第 120 個月	£1,650.00	£1,650.00	£184,672.00

附件 3：Kingdom Hall 每月預期收入

項目	用途	每月收入	備註
1	天福堂主日崇拜 / 主日學	£2,018	2025 年平均奉獻
2	其他教會主日崇拜 (主日下午)	£360	租金
3	其他教會主日學 (主日下午)	£300	租金
4	社區中心 (週一到週五)	£200	租金
5	音樂教室 (週一到週五)	£100	租金
6	青年俱樂部 (週一到週五)	£100	租金
	合計	£3,078	原提案估算

BCEC 信託委員會審議摘要

天福堂購堂計劃：BCEC 100%所有權及十年奉獻承諾安排

24. 本提案設定 BCEC 在 Land Registry 登記並持有 100%所有權；盧天強 (Lawrence Lu) 不登記為共同持有人，天福堂亦無獨立產權登記或出售決定權。
25. 天福堂委託當地管理公司營運，管理費為 10%並包括以主日奉獻及購堂基金合併計算；主日奉獻及購堂基金直接交付 BCEC。管理公司每月向 BCEC 提交租金、費用及完整收支帳目。
26. BCEC 其他 Congregation 的福音事工活動可免費使用；私人婚喪喜慶按標準收費 80%收取；採網上登記，天福堂聚會優先。保全及音響設備由天福堂負責。
27. BCEC 提供資金：按人數分配建堂基金£78,173。佔總購置費用 20.2%。
28. 天福堂提供資金合計：歷年常費結餘£74,475、一次奉獻£50,000 及十年固定奉獻£184,672，合計£309,147，佔總購置費用 79.8%。
29. 購堂後每年度天福堂常費結餘轉入天福堂購堂基金專戶；十年奉獻期內優先用於購堂資金責任，責任完成後提供重大維修及增添設備的持續資金來源。
30. AGM 通過後由 BCEC 支付全額£387,320 並啟動律師程序。
31. 風險以 BCEC 100%所有權、指定基金、十年書面承諾、每月核算、盧天強個人擔保及定期報告控制。

項目	BCEC	天福堂
Land Registry 產權	100%所有權	無獨立產權登記
資金來源	£78,173 購堂基金分配 (20.2%)	£74,475 歷年結餘 + £50,000 一次奉獻 + £184,672 十年奉獻 (79.8%)
交易付款	簽約時安排£337,320	簽約時依律師指示提供一次奉獻£50,000
十年承諾	每月核算、報告及監督	首 119 個月每月£1,538；第 120 個月 £1,650
風險保障	保留基金及擔保紀錄	盧天強提供個人書面擔保，必要時以房屋資產補足

建議 Trustees 決議（中文摘要）

32. 本提案設定 BCEC 在 Land Registry 登記並持有 100%所有權；盧天強 (Lawrence Lu) 不登記為共同持有人，天福堂亦無獨立產權登記或出售決定權。
33. 本次資金來源為 BCEC 按人數分配購堂基金£78,173 (20.2%)，以及天福堂歷年常費結餘£74,475、一次奉獻£50,000 及十年固定奉獻£184,672，合計£309,147 (79.8%)；購堂完成後，物業在 Land Registry 登記並由 BCEC 持有 100%所有權。
34. AGM 通過後，BCEC 準備支付全額£387,320 並指示律師辦理購買。
35. BCEC 設立「天福堂購堂基金專戶」，保留清楚會計紀錄並每月完成時報告。
36. 十年奉獻責任完成後，BCEC 辦理撤銷原來個人書面擔保約定，天福堂購堂基金專戶可轉作天福堂物業基金專戶；其後年度常費結餘轉入該專戶，專供建築物重大維修及增添設備。
37. 批准上述場地使用、網上登記、管理公司 10%管理費、出租、每月帳目報告、BCEC 100%所有權、十年固定奉獻、盧天強個人擔保，以及由天福堂負責保全及音響設備的安排；所有安排須符合 BCEC 章程及法律顧問意見。
38. 購堂完成後，天福堂每年度常費結餘轉入天福堂購堂基金專戶；十年奉獻期內優先用於購堂資金責任，責任完成後專供建築物重大維修及增添設備。
39. 每月完成時如有承諾奉獻不足額，BCEC 立即通知盧天強弟兄，並依其個人書面擔保要求補足，記錄實際金額及日期。

建議表決：Trustees 批准以上決議；如 Trustees 同意本方案，天福堂將向全體弟兄姐妹說明，Trustees 在 AGM 進行網上投票，將投票結果記錄，再按 BCEC 章程辦理。

Trustees 會議日期	同意 / 反對 / 保留意見	決議	主持人簽署
		通過 / 不通過	

註：本決議為治理及財務審議草案。正式採納前，應與 BCEC 現行章程、慈善機構受託人責任及購屋法律文件一併核對；如法律顧問要求不同門檻或措辭，以其要求為準。