伯明翰中华福音教会天福堂

购堂提案书

AGM 审议修订版4a

（BCEC 100%所有权・天福堂十年奉献承诺方案）

核心安排	金额／内容
2026 年9 月BCEC 建堂基金总额	£625,384
BCEC 建堂基金按人数分配	£78,173（约占总人数1/8 廿购置费用20.2% ）
天福堂历年常费结余	£74,475（参考附件1）
AGM 通过后一次奉献	£50,000（目前为止已有5 位确认合计£8,000）
十年固定奉献承诺	£184,672（120 个月；已有2 位确认每月合计£150）
天福堂资金合计	£309,147（购置费用79.8%）
产权登记安排	BCEC 100%所有权

提案人：卢天强、凌文志弟兄

原提案日期：2026 年7 月27 日

修订版4a 依据：2026 年9 月28 日方案

修订版 4a 摘要

本修订版4a 依据2026 年9 月28 日方案及提案书简报4a：BCEC 以2026 年9 月购堂基金£625,384 为基础，按天福堂聚会人数约占BCEC 总聚会人数八分之一分配£78,173；天福堂以历年常费结余£74,475、一次奉献£50,000 及十年固定奉献£184,672 承担其余资金。

- 总购置费用维持£387,320，包括物业价格£375,000、印花税£8,750 及律师费£3,570。
- BCEC 按人数分配购堂基金£78,173，占总购置费用20.2%；天福堂历年常费结余£74,475、一次奉献£50,000 及十年固定奉献£184,672，合计£309,147，占79.8%。

- AGM 通过后依律师指示一次奉献£50,000，目前为止已有5 位弟兄姊妹确认合共奉献£8,000；十年固定奉献承诺£184,672 汇入天福堂购堂基金专户。天福堂连同历年常费结余£74,475 合计£309,147，为总购置费用£387,320的79.8%。
- 本提案设定BCEC 在Land Registry 登记并持有100%所有权；天福堂无独立产权登记或出售决定权。
- AGM 通过后，BCEC 支付全额£387,320 并交由律师完成购买程序。
- BCEC 在银行设立「天福堂购堂基金」专户；十年内每月核算固定奉献收入，首119 个月每月£1,538，第120 个月£1,650。已有2 位弟兄姊妹确认购堂后每月合计奉献£150。如有不足，立即通知卢天强弟兄，并按书面个人担保安排补足。十年奉献责任完成后，BCEC 办理撤销原来个人书面担保约定，该专户可转作天福堂物业基金专户，供建筑物重大维修及增添设备之用。
- 购堂后，天福堂每年度常费结算所得之结余转入天福堂购堂基金专户；在十年奉献期内优先用于经批准的购堂资金责任，责任完成后转作建筑物重大维修及增添设备之用，并于年度帐目中独立列示。
- 天福堂主日奉献及购堂基金直接交付BCEC。天福堂委托当地管理公司负责场地营运；管理费按约定计算基础的10%收取，计算基础包括主日奉献及购堂基金。

目录

1. 天福堂发展史
2. 未来新地点与策略异象
3. 购堂计划及资金安排
4. 营运、治理与风险保障
5. 附件1：历年BCEC 天福堂余额
6. 附件2：十年固定奉献安排
7. 附件3：Kingdom Hall 每月预期收入
8. BCEC 信托委员会审议摘要及建议决议

一、天福堂发展史

萌芽与起步（1996－2004）

1996 年天福团契正式成立。2000 年会友面谈时，张尧勋牧师提出天福团契应朝植堂方向发展。2001 年2 月起，天福团契在Telford Town Centre Meeting Point House 举行主日聚会，并向中国留学生及当地华人传福音。

奠基与深化训练（2005－2006）

2005 年4 月起，Telford 每周举行主日崇拜，并在圣餐、年度主题、讲员安排及财务上继续与母堂保持紧密配合。

全面成长与肢体相爱（2007－2017）

堂会在音乐与诗歌、生命更新查经、祷告网、牧养及肢体彼此相爱等方面持续成长，建立稳定的服侍基础。

堂会转型与双语事工（2018－2022）

2018 年正式改名为「伯明翰中华福音教会天福堂」。2020 年疫情期间主日聚会转为线上，2021 年8 月恢复实体聚会。2022 年7 月起，主日证道提供国语与粤语双向即时翻译。

扩大蒙福与粤语团契（2023－2024）

2023 年成人聚会人数达70 位，主日学扩展为大、中、小三班共30 位以上。2024 年3 月正式成立粤语团契实体聚会。

迁入新址与远景（2025－2026）

自2025 年1 月5 日起，天福堂主日聚会迁至Holy Trinity Academy。场地限制使主日学教室经常更换，儿童及青年事工发展受限；固定专属场所对未来福音及牧养事工十分重要。

天福堂人数统计（截至 2026 年 10 月 9 日）

类别	人数	比例
主日学学生	25	20.2%
同工	30	24.2%
非同工会众	69	55.6%
总人数	124	100%

二、未来新地点与策略异象

本次资金来源为BCEC 按人数分配购堂基金£78,173（20.2%），以及天福堂历年常费结余£74,475、一次奉献£50,000及十年固定奉献£184,672，合计£309,147（79.8%）；购堂完成后，物业在Land Registry 登记并由BCEC 持有100%所有权。

项目	资料
物业	The Kingdom Hall
地址	24 Bank Road, Dawley Bank, Telford TF4 2AZ
室内面积	约3,600 平方英尺
土地面积	约0.31 英亩
用途类别	F1 公众敬拜用途
注册业主	THE KINGDOM HALL TRUST

此物业可成为BCEC 向Telford、Shrewsbury、Wolverhampton、Stafford 及Stoke-on-Trent 拓展福音工作的长远据点。

三、购堂计划及资金安排

建议持有架构

本提案设定BCEC 在Land Registry 登记并持有100%所有权；天福堂无独立产权登记或出售决定权。

正式购买前须完成程序

- BCEC 信托委员会审议
- Fund Pledge Form 书面承诺完成
- 按BCEC 章程召开EGM 或AGM 会员大会表决通过
- 取得一次奉献、十年固定奉献及卢天强个人担保的书面承诺
- 完成法律、财务及物业尽职调查. BCEC 支付全额£387,320 并交由律师完成购买程序。

购置预算

项目	金额
购买价	£375,000
印花税	£8,750
律师费	£3,570
总预算	£387,320

资金安排

资金来源	金额	时间／处理
BCEC 建堂基金按人数分配	£78,173	按BCEC 建堂基金£625,384 及天福堂人数约1/8 计算（20.2%）
天福堂历年常费结余	£74,475	计入天福堂资金合计
会友一次奉献	£50,000	书面承诺；AGM 通过后依律师指示奉献；目前为止已有5 位确认£8,000
十年固定奉献	£184,672	书面承诺；120 个月转入购堂基金专户；目前为止已有2 位确认每月£150
天福堂资金合计	£309,147	£74,475 + £50,000 + £184,672（79.8%）

AGM 通过后的执行流程

9. BCEC 支付购置总额£387,320，并交由律师进行Kingdom Hall 购买及完成交易程序。

10. BCEC 先行安排£337,320，天福堂同时依律师指示提供一次奉献£50,000，合计£387,320 完成交易。BCEC 按天福堂人数约占八分之一分配购堂基金£78,173；天福堂历年常费结余£74,475 及其后十年固定奉献£184,672，用以完成天福堂合计£309,147（79.8%）的资金承诺。
11. 本提案设定BCEC 在Land Registry 登记并持有100%所有权；天福堂无独立产权登记或出售决定权。
12. BCEC 在其使用的银行设立指定的「天福堂购堂基金」专户，并保留清楚、独立的会计记录。十年奉献责任完成后，该专户可转作「天福堂物业基金专户」，专供建筑物重大维修及增添设备之用。
13. 天福堂会友依书面承诺，将一次奉献及十年内每月固定奉献转入该基金。天福堂同工会通过后已有5 位弟兄姊妹确认一次奉献合计£8,000，并已有2 位弟兄姊妹确认购堂后每月奉献合计£150。
14. BCEC 于每月统计已收奉献与应收承诺金额；如有不足，立即通知卢天强弟兄，并依其书面个人担保补足。该担保包括在必要时以其房屋资产履行不足额，但具体条款须经独立法律意见并以书面确认。
15. 购堂后每年完成天福堂常费结算后，该年度常费结余转入天福堂购堂基金专户；十年奉献期内优先用于经批准的购堂资金责任，责任完成后专供建筑物重大维修及增添设备之用。
16. 十年奉献责任完成后，BCEC 办理撤销原来个人书面担保约定。
17. Trustees 定期取得天福堂购堂基金收支报告，确保十年奉献期内款项只用于经批准的购堂资金责任；责任完成后，只用于建筑物重大维修及增添设备。

四、营运、治理与风险保障

营运及治理

1. 购堂完成后，天福堂将制定新堂管理办法，并委托当地管理公司负责营运。营运收支应分别记录；管理公司须把租金收入、各项费用支付及完整收支帐目逐月提供BCEC，由BCEC 按既有治理程序监督。

2. 管理公司管理费为每月总收入的10%，并以双方书面确认的计算基础计算；该总收入计算基础包括每月天福堂主日奉献及购堂基金收入，每月天福堂主日奉献及购堂基金须直接交付BCEC，不经管理公司代收；购堂基金须按指定用途独立列帐。

3. BCEC 其他Congregation 可免费使用场地举行聚会、退修会及其他与福音工作有关的活动。属个人婚丧喜庆等私人活动者，按BCEC 核准的标准收费之80%收取。所有使用登记采网上作业；如时间冲突，天福堂聚会享有优先使用权。

4. 管理公司可在不妨碍天福堂优先使用及符合BCEC 政策、保险、法规与场地用途的前提下，把场地出租予其他教会，或用于退修会、寒暑假儿童营会、中文学校及文化中心等活动。

5. 物业由BCEC 持有100%所有权；任何出售、抵押或其他处分均由BCEC 依照章程、慈善机构受托人责任及适用法律办理，天福堂及卢天强不享有独立产权、出售决定权或出售价款分配权。

财务原则

- 天福堂购堂基金的十年固定奉献属书面承诺。
- BCEC 每月核对承诺数额、实收数额及不足额；任何补足款亦应留下记录。
- 购堂完成后，每年度先完成天福堂常费收支结算；在支付已批准支出并保留应有营运储备后，常费结余转入天福堂购堂基金专户。十年奉献期内优先用于经批准的购堂资金责任；责任完成后，专供建筑物重大维修及增添设备，并在年度帐目及基金报告中独立列示。

- 营运预算可继续采收入年增长6.1%、营运成本5%及讲员等必要事工费用2%的规划假设，但不得把预测当作保证。
- 购堂后所有日常营运及后续物业费用原则上由天福堂负责，其中保全及音响设备由天福堂负责；并应维持不少于六个月基本营运成本的现金储备。
- 十年奉献责任完成后，BCEC 办理撤销原来个人书面担保约定。
- 任何利益冲突或关联人士安排均须申报，并依BCEC 章程及治理程序处理。

AGM 建议附加保障条款

18. Trustees 确认购堂完成后，物业在Land Registry 登记并由BCEC 持有100%所有权；天福堂及卢天强（Lawrence Lu）不登记为共同持有人，亦不享有独立产权、出售决定权或出售价款分配权。
19. 一次奉献£50,000 及十年固定奉献£184,672，须以个人书面承诺为依据并由BCEC 完整保留。
20. 指定设立「天福堂购堂基金专户」，BCEC 将£74,475 拨入此帐户，天福堂一次奉献£50,000 也在购堂完成前汇入，BCEC 每月提供承诺额、实收额、不足额及补足额的报告。
21. 如每月底天福堂购堂基金出现不足，BCEC 立即通知卢天强弟兄，并依其个人书面担保补足及记录实际金额与日期；担保范围及执行程序须经独立法律意见确认。
22. 购堂完成后，每年度天福堂常费结余转入天福堂基金专户；十年奉献期内优先用于购堂资金责任，责任完成后专供建筑物重大维修及增添设备，并与日常营运帐目分开列示。
23. 维持不少于六个月基本营运成本的现金储备；购堂基金与营运储备应分别列帐。

主要风险及控制

风险	控制方法
十年承诺奉献未按时收到	每月底核算、即时通知及依卢天强个人书面担保补足
指定款项与日常营运款共同列帐	设立指定基金及独立会计记录
营运、管理或出租收入低于预期	管理公司逐月提供收支帐目、年度检讨及维持六个月储备
个人担保的范围及执行风险	由独立法律顾问审查并以书面界定担保、房屋资产及执行程序
利益冲突	申报并回避相关决策

附件 1：历年天福堂常费结余

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

年度	收入	支出	余额
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

总余额：£74,475（*退税并未列入）

附件 2：十年固定奉献安排

十年固定奉献总额为£184,672，并汇入天福堂购堂基金专户。首119 个月每月£1,538，第120 个月£1,650；已有2 位弟兄姊妹确认购堂后每月合计奉献£150。实际每位会友的奉献金额及付款日期，以书面承诺为准。

期间	每月合计	期间合计	累计
第1－119 个月	£1,538.00	£183,022.00	£183,022.00
第120 个月	£1,650.00	£1,650.00	£184,672.00

附件 3：Kingdom Hall 每月预期收入

项目	用途	每月收入	备注
1	天福堂主日崇拜／主日学	£2,018	2025 年平均奉献
2	其他教会主日崇拜（主日下午）	£360	租金
3	其他教会主日学（主日下午）	£300	租金
4	社区中心（周一到周五）	£200	租金
5	音乐教室（周一到周五）	£100	租金
6	青年俱乐部（周一到周五）	£100	租金
	合计	£3,078	原提案估算

BCEC 信托委员会审议摘要

天福堂购堂计划： *CEC 100%*所有权及十年奉献承诺安排

24. 本提案设定BCEC 在Land Registry 登记并持有100%所有权；卢天强（Lawrence Lu）不登记为共同持有人，天福堂亦无独立产权登记或出售决定权。
25. 天福堂委托当地管理公司营运，管理费为10%并包括以主日奉献及购堂基金合并计算；主日奉献及购堂基金直接交付BCEC。管理公司每月向BCEC 提交租金、费用及完整收支帐目。
26. BCEC 其他Congregation 的福音事工活动可免费使用；私人婚丧喜庆按标准收费80%收取；采网上登记，天福堂聚会优先。保全及音响设备由天福堂负责。
27. BCEC 提供资金: 按人数分配建堂基金£78,173 。占总购置费用20.2%。
28. 天福堂提供资金合计：历年常费结余£74,475、一次奉献£50,000 及十年固定奉献£184,672，合计£309,147，占总购置费用79.8%。
29. 购堂后每年度天福堂常费结余转入天福堂购堂基金专户；十年奉献期内优先用于购堂资金责任，责任完成后提供重大维修及增添设备的持续资金来源。
30. AGM 通过后由BCEC 支付全额£387,320 并启动律师程序。
31. 风险以BCEC 100%所有权、指定基金、十年书面承诺、每月核算、卢天强个人担保及定期报告控制。

项目	BCEC	天福堂
Land Registry 产权	100%所有权	无独立产权登记
资金来源	£78,173 购堂基金分配（20.2%）	£74,475 历年结余+ £50,000 一次奉献+ £184,672 十年奉献（79.8%）
交易付款	签约时安排£337,320	签约时依律师指示提供一次奉献£50,000
十年承诺	每月核算、报告及监督	首119 个月每月£1,538；第120 个月 £1,650
风险保障	保留基金及担保纪录	卢天强提供个人书面担保，必要时以房屋资产补足

建议 Trustees 决议（中文摘要）

32. 本提案设定BCEC 在Land Registry 登记并持有100%所有权；卢天强（Lawrence Lu）不登记为共同持有人，天福堂亦无独立产权登记或出售决定权。
33. 本次资金来源为BCEC 按人数分配购堂基金£78,173（20.2%），以及天福堂历年常费结余£74,475、一次奉献£50,000 及十年固定奉献£184,672，合计£309,147（79.8%）；购堂完成后，物业在Land Registry 登记并由BCEC 持有100%所有权。
34. AGM 通过后，BCEC 准备支付全额£387,320 并指示律师办理购买。
35. BCEC 设立「天福堂购堂基金专户」，保留清楚会计纪录并每月完成时报告。
36. 十年奉献责任完成后，BCEC 办理撤销原来个人书面担保约定，天福堂购堂基金专户可转作天福堂物业基金专户；其后年度常费结余转入该专户，专供建筑物重大维修及增添设备。
37. 批准上述场地使用、网上登记、管理公司10%管理费、出租、每月帐目报告、BCEC 100%所有权、十年固定奉献、卢天强个人担保，以及由天福堂负责保全及音响设备的安排；所有安排须符合BCEC 章程及法律顾问意见。
38. 购堂完成后，天福堂每年度常费结余转入天福堂购堂基金专户；十年奉献期内优先用于购堂资金责任，责任完成后专供建筑物重大维修及增添设备。
39. 每月完成时如有承诺奉献不足额，BCEC 立即通知卢天强弟兄，并依其个人书面担保要求补足，记录实际金额及日期。

建议表决：Trustees 批准以上决议；如Trustees 同意本方案，天福堂将向全体弟兄姐妹说明，Trustees 在AGM 进行网上投票，将投票结果记录，再按BCEC 章程办理。

Trustees 会议日期	同意／反对／保留意见	决议	主持人签署
		通过／不通过	

注：本决议为治理及财务审议草案。正式采纳前，应与BCEC 现行章程、慈善机构受托人责任及购屋法律文件一并核对；如法律顾问要求不同门槛或措辞，以其要求为准。