

**会议酒店业务以扶持
主在澳大利亚和南太平洋国家的工作
2022 年 12 月 30 日**

亲爱的弟兄们，

在主的主宰安排下，悉尼召会于 2022 年 11 月 17 日完成了对悉尼会议和训练中心 (Sydney Conference and Training Centre - SCTC) 的购买。大约在同一时间，两家国际酒店集团——雅高酒店集团 (Accor) 和洲际酒店集团 (IHG) ——向我们提供了特许经营商合同，要将我们的 SCTC 打造成 4.5 至 5 星级的酒店品牌。另外一家经验丰富的酒店管理公司有兴趣与其中一家酒店集团合作经营会议酒店业务。

主清楚的让我们知道，作为一个地方召会我们不应该经营生意，但为了扶持主在澳大利亚和南太平洋地区的工作，我们应该抓住这个机会经营会议酒店，以应付主工作的需要。由于这是一个重大事项，我们愿意把其交通与众弟兄们，巴望弟兄们为此有代祷和交通。目前澳大利亚的众召会扶持所罗门群岛 (Solomon Islands) 以及巴布亚新几内亚 (Papua New Guinea) 的工作，并与新西兰众召会配搭有份于斐济 (Fiji) 的工作。澳大利亚的众召会同时也在扶持非洲的文字工作。

在收购和翻新 SCTC 的整个过程中，主一直与我们同在。通过在身体里的交通和祷告，以及与相关圣徒的实际配搭，我们看见主引导和指引的手以及祂肯定的笑容。祂带领了我们，并根据祂那完美的旨意、时间和方式，在每一方面指引了我们。

背景

悉尼召会拥有两处相邻的 5 英亩土地，其上有两座聚会大楼和两栋房屋。第一处房产 (Meeting Hall) 于 2007 年以 222 万澳元 (147 万美元) 的价格购买，第二处房产 (Manor House) 于 2017 年以 590 万澳元 (400 万美元) 的价格购买。我们在 2016 年秋季黄金海岸 ITERO 中交通过购买第二处房产的情况。Meeting Hall 物业已获准用作公共礼拜场所，市议会也已批准召会建造一个拥有多个会议室的新会所，其中最大的会议室可容纳 750 个座位。

从 2017 年开始，我们就打算利用这两个物业建造一个带住宿的特会和训练场所，供澳大利亚的众召会使用。我们还未能够实现这个计划。部分原因是建造住宿会议场所需要繁琐的开发申请以及建造此类设施的高昂成本。随着我们土地价值的升值和 SCTC 的可用性，我们清楚地认识到，出售其中一处房产以购买 SCTC 更节省时间和成本。因此，悉尼召会与澳洲众召会的负责弟兄们同心合意并在平安里，以 1500 万澳元 (1000 万美元) 的价格出售了 Manor House 物业，并以 1105 万澳元 (740 万美元) 的价格购买了 SCTC。

物业概要

SCTC 位于 Northern Beaches 的 Ingleside 区，距离机场和召会会所有 50 分钟车程。距离科技园和最近的大学麦考瑞大学 (Macquarie University) 有 30 分钟车程。此处毗邻国家公园的宽敞物业，有以下的设备：

- 土地面积和土地分区：3.51 公顷/35,100 平方米/8.673 英亩；RU 2 区 (乡镇用地)
- 市议会批准作为住宿会议中心营业，拥有 56 间客房，由六座建筑组成
- 主会议楼 (1700 平方米) 设有 6 个现有会议室 (32 平方米至 129 平方米)、9 个现有较小的联合会议室、大厨房、餐厅、游戏室、健身房、桑拿浴室、员工午餐室/设施、浴室设施、前台/接待处、后勤行政办公室和大堂
- 光纤网络连接
- 游泳池和阳光甲板 and 户外座位可供户外娱乐
- 多功能网球场/篮球场
- 多个无标记的草地，可进行一系列体育和休闲活
- 美丽的小溪流经这片土地
- 两室管理员小房

主发起的过程

从今年 2 月 14 日起，主的主宰让我们注意到三件事：(1) 邻居想要出售他们的土地，(2) 开发商想要购买我们的土地，(3) 发现了位于 Ingleside 的悉尼会议和训练中心 (SCTC) 正在出售。

3 月份，在实地考察了 SCTC 后，我们把这事带到悉尼召会长老们的交通里，澳洲众召会的负责弟兄们的交通里，悉尼召会各区的服事弟兄们的交通里，以及全地服事主恢复的相调同工们的交通里。我们在同灵同魂中有强烈的回应，觉得应该继续朝着出售一部分土地来购买 SCTC 的方向前进。

接下来的两个月，我们与开发商进行了出售召会土地详细的谈判，也跟 SCTC 的业主进行了谈判。在 5 月 17 日，业主同意以 1230 万澳元的价格向我们出售，并在 60 天内结算。在随后的 30 天里，我们进行了审查评估，发现屋顶状况不佳导致漏水，进而造成了所有建筑物都有霉菌生长。同时，我们口头同意一个有信誉的开发商，将我们 7 英亩的土地卖给他们。由于预计 Manor House 物业的结算时间较长，我们还获得了过渡性贷款以支付购买 SCTC 的费用。

在 7 月，由于意外的天气事件，开发商无法在其多个开发地点交割。此外，随着市场的突然低迷，在 8 月上旬开发商决定暂停所有土地收购，包括我们的土地收购。

当我们在整个过程中仰望主时，我们一次又一次地确信购买特会中心和出售我们的土地的方向是主完美的旨意。尽管有变化和延误，从 8 月中旬开始，一切都按照主的时间和道路以最奇妙的方式來在一起。

从 8 月中旬开始的 4 个星期里，我们在这些方面见证了主主宰之手：

1. 业主将购买价格降低 \$125 万澳元至 \$1105 万澳元 (\$740 万美元) 以支付屋顶更换和霉菌修复工程，
2. 开发商放弃购买我们的土地，因为我们不想出售整个 10 英亩土地；我们感觉要保留聚会所和经批准用作公共敬拜场所的土地，
3. 提供过渡性贷款的金融机构，以市场状况低迷和我们没有获得开发商购买土地的要约为由，决定停止办理贷款的事宜，
4. 一位弟兄在过渡性贷款失效后的第二天提出以 \$1500 万澳元 (\$1000 万美元) 的价格购买 Manor House 物业，并及时结算以完成对 SCTC 的购买。

预算评估

SCTC 由西太平洋银行 (Westpac Bank) 于 1989 年整修加盖，用作其员工培训设施，目前的建筑结构良好。尽管上任业主之前以 \$1300 万澳元 (\$870 万美元) 的价格购买了 SCTC，并在 2016 年进行了一些整修，但由于疫情影响了业务、维护不严、使用不足、漏水和发霉问题，建筑物内外的状况已经恶化。在一家项目管理公司的帮助下，我们决定现在对设施进行大规模升级，此举更具成本效益。为了与酒店集团品牌挂钩，我们还需要按照他们的品牌标准进行装修，这大部分已经包含在我们的装修计划中。

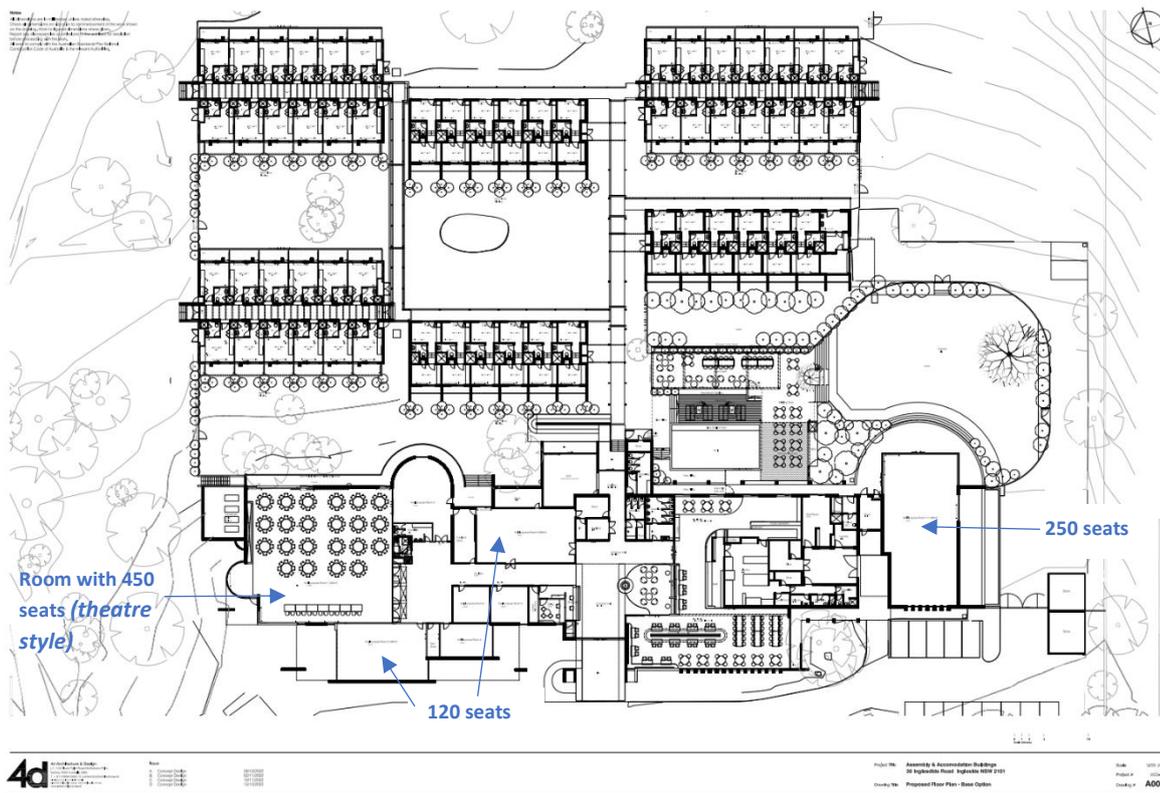
会议中心的维护费用估计为每年 \$30 万澳元 (\$20 万美元)。澳大利亚目前有 10 召处会，约有 1300 名圣徒正常聚会。由于众召会之间相距遥远，会议中心每年只有几次机会被众召会使用，因此一年中的大部分时间都不会使用。为了支付维护费用和可能的债务，精明的做法是对会议中心进行商业运营以收回成本。

出售 Manor House 与土地:	\$ 1500 万澳元	购买 SCTC	\$1105 万澳元
截至目前的奉献款:	\$ 80 万澳元	为着购买的印花税:	\$ 56 万澳元
付清抵押贷款:	\$ 144 万澳元	装修与修缮:	\$ 750 万澳元

目前估计短缺金额为 \$471 万澳元 (320 万美元)。由于 SCTC 将作为一家企业运营，因此会有投资回报。第 1 年 (75% 的入住率) 的业务预测为 \$80 万美元，第 3 年增加到 \$100 万美元。我们已经向圣徒们提出完成工作所需的资金，并已开始收到心愿单。我们正在与银行接触以获得贷款来弥补任何不足。

雅高 (Accor) 和洲际酒店集团 (IHG) 都非常热衷于为会议中心打造品牌形象。在交通里，与 Accor/Mercure 或 Peppers 相比，IHG/Crowne Plaza 品牌似乎更适合住宿会议中心。品牌将允许访问酒店集团的预订网站并促进预订，这将迅速产生收入来支付运营开支。这也有助于从银行获得通常不会贷款给教会团体的贷款。召会将与酒店集团作出安排，让召会在适当的时间以成本价预订使用。与 Crowne Plaza 等知名酒店建立品牌也将增加物业的价值。

装修平面图和概念设计



拟建会议室



拟建酒店前厅和柜台



拟建餐室



拟建泳池甲板 and 户外座位



现有场地及建筑物照片

房地产 (CBRE) 宣传视频: <https://youtu.be/SIMY5XrwGlk>

实地考察照片 (2022 年 3 月 1 日): <https://photos.app.goo.gl/96V2441nCQ1CFrPN8>

考察视频导览 (2022 年 12 月): <https://1drv.ms/v/s!AtjueO5CTfulgeIA2JQrd6yU4TBEag?e=F9xnLX>

为这个需要奉献

若圣徒有意为此项需要而奉献, 请在 2023 年 3 月 15 日前将款项直接转入以下西太平洋银行账户, 备注为“SCTC”。请将交易通知通过电子邮件发送至 accounts@churchinsydney.org 以便我们验证转账是否已完成。

- Westpac 银行账户名: Local Church In Sydney Ltd
- Swift 代码: WPACAU2S
- 地址: Shop 127-130 Carlingford Court, Carlingford NSW 2118 Australia
- BSB 号码: 032-282
- 银行账号: 393-426

主在澳大利亚和南太平洋工作中配搭的弟兄们 敬上