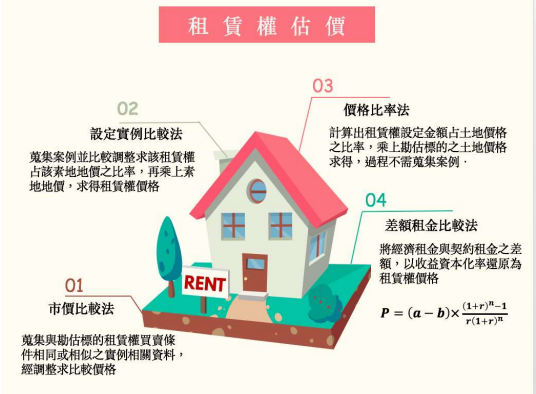
行業分享



東昇 Eastop ERP - 物業租賃管理系統

行業: 物業管理

方案(一) 為自己集團旗下物業管理租務服務，支援一個數據庫管理多公司多物業

方案(二) 為客人提供一站式租務管理服務，包括管理收租管理、代發租單收據、物業續租、維修管理

採用後得益:

- 一鍵自動產生租賃發票及電郵給租戶
- 一鍵自動產生租賃收入及雜項費用給業主
- 即時查詢各物業的相關資訊及收支帳
- 獨立損益表有助業主能更有效掌握物業回報
- 維修及預防管理，有助建築物及設施的保養
- 配合Eastop手機抄錶應用程式，方便分租管理

1. 行業需求

行業特性

- 有不同類型和不同用途的物業，包括：店舖/工商舖/住宅等等
- 管理租賃合約，需要定期發出發票收取租金
- 管理雜項費用，需要定期代業主支付相關費用 (方案二)
- 不同的物業屬於不同業主，需要有獨立的損益表來分析不同業主的損益

業務運作

a. 登記物業/租客/業主資料

b. 業主協議
   - 和業主簽訂物業代理協議（包括物業放租、收租管理、代收租金）

c. 租賃合同
   - 準備租賃合同給租客簽訂
   - 合同包括租客資料、業主資料、物業資料、租金、租期及各項條款
   - 免租期安排

d. 租賃發票

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

- 簽訂租賃合約後需要每月定期發出租賃發票來收取租金
- 除租金外，還要收取水電費、管理費、差餉地租等等費用

e. 支付費用 (方案二)

- 簽訂租賃合約後需要每月向相關單位支付水電費、管理費、差餉地租等費用
- 並每月收取業主之服務費

f. 抄錶

- 每月需到分租單位記錄水錶和電錶度數
- 與上月度數相減收取租戶水電費用

g. 服務工作單

- 記錄租客/業主/供應商提出的維修項目/工程

2. 行業普遍遇到挑戰 / 困難

- 物業/業主/租客/租約資料多，未能即時查詢到相關的資料
- 每月需要人手整理及發出發票，過程較繁複
- 較難即時查閱每個租客的交租情況
- 經常有租客逾期未交租金，未能及時發出通知提醒租客交租
- 需要幫忙管理物業之收支狀況並告知業主
- 需要定期巡查放租物業及拍照給業主查看物業情況和處理簡單維修保養工程

3. 東昇提供的解決方案

針對行業特性

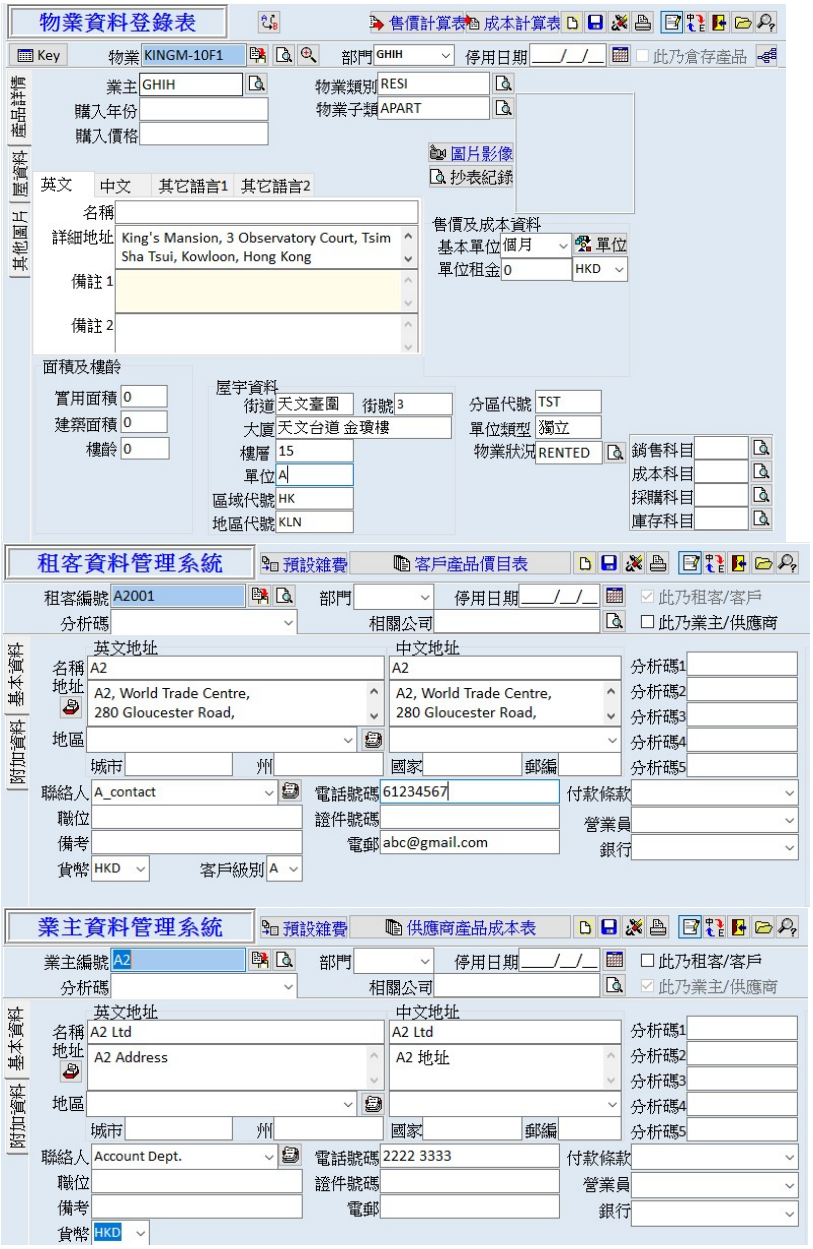
- 詳細的物業資料：東昇 ERP 系統提供多項欄位記錄物業的資料，包括物業編號、物業類型、物業用途、詳細地址、物業面積、樓齡、屋宇詳細資料及物業狀況等資料
- 物業租賃項目管理：用戶可以自行設定自動產生租賃發票的資料，按不同的費用設定不同行數，系統可以同時產生一張發票收取多個費用。當今個月的發票成功產生，系統會自動將下張單日期調至下一個月
- 業主資料管理系統：用戶會在物業資料、租賃合同、租賃發票上填上業主的資料，系統上有報表可以查看每個業主之收支狀況並告知業主
- 使用部門功能來區分不同業主(方案一)：用戶會在物業資料、租賃合同、租賃發票上填上業主的資料，系統上有報表可以查看每個業主的損益表和資產負債

針對業務運作

a. 登記物業/租客/業主資料

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

- 東昇 ERP 系統設有物業資料登錄表、租客資料管理系統和業主資料管理系統。當中有多個欄位記錄不同的資料，客戶亦能自己更改欄位名稱。客戶能夠即時透過瀏覽表
- 找相關的資料，有效管理物業、租客及業主資料
- 當有新的業主可以到業主資料管理系統添加新的業主，業主有新的物業需要代理可以到物業資料登錄表登記物業資料，如有新租客簽訂租賃合同到租客資料管理系統添加租客資料

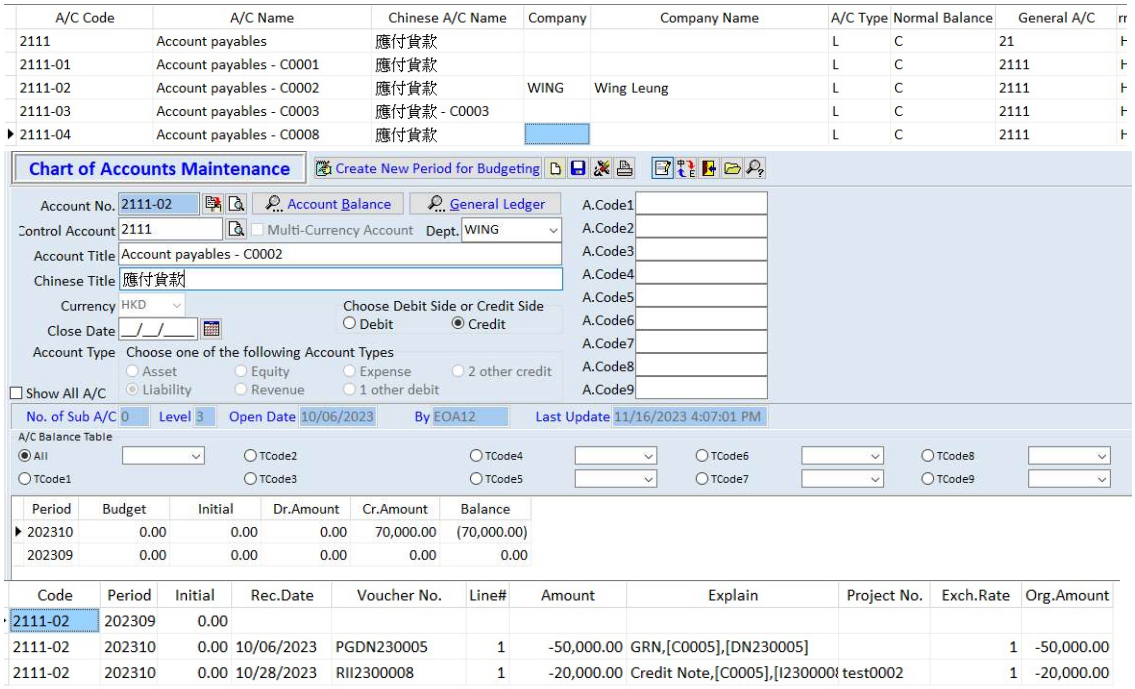


b. 業主個人賬戶

- 能夠建立和管理個人帳戶並記錄每個「業主」的現金餘額。 該帳戶可以記錄每個「業主」的所有「物業」的所有收入（來自「租戶」或來自「業主」的存款）以及所有費用

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

（水電費、維修費、服務費等）。



A/C Code	A/C Name	Chinese A/C Name	Company	Company Name	A/C Type	Normal Balance	General A/C
2111	Account payables	應付貨款			L	C	21
2111-01	Account payables - C0001	應付貨款			L	C	2111
2111-02	Account payables - C0002	應付貨款	WING	Wing Leung	L	C	2111
2111-03	Account payables - C0003	應付貨款 - C0003			L	C	2111
2111-04	Account payables - C0008	應付貨款			L	C	2111

Period	Budget	Initial	Dr.Amount	Cr.Amount	Balance
202310	0.00	0.00	0.00	70,000.00	(70,000.00)
202309	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Code	Period	Initial	Rec.Date	Voucher No.	Line#	Amount	Explain	Project No.	Exch.Rate	Org.Amount
2111-02	202309	0.00								
2111-02	202310	0.00	10/06/2023	PGDN230005	1	-50,000.00	GRN,[C0005],[DN230005]		1	-50,000.00
2111-02	202310	0.00	10/28/2023	RII2300008	1	-20,000.00	Credit Note,[C0005],[I230000	test0002	1	-20,000.00

C. 租賃合同

- 東昇 ERP 系統設有租賃合同管理系統，客戶只需填寫一些合同相關的資料，系統就能根據填寫的資料列印出一份完整的合同，同時按客戶要求定製了不同格式的合同，包括普通的租賃合同、借用物業協議書和車位租約等等
- 租賃合同管理系統上有免租期的欄位給用戶填寫免租期的時段，免租期的時段亦會顯示於列印出來的租賃合同上
- 根據租賃合同，一鍵自動生成租賃項目管理

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

租賃合同管理系統 開發票 PO 數量 成本 已送量 導入合同

合同編號 TA2300072 2023/05/11 部門 A2 C 狀態 E 貨幣 HKD 1
發票編號 代辦人 公司參考
報價單編號 輸入者 ANDYA3 續約？
租客編號 A2002 批核者 免租期 2023/01/01-2023/01/31
工程編號 收款銀行 上海商業銀行 123-45-67891-2 A2 Limited

貨品詳情 按金金額 預付

A2
聯絡人 A_contact 送貨地址
電話 證件
A2, World Trade Centre, 280 Gloucester Road,

付款條款 COD
起租日 2023/01/01
完租日 2023/12/31

租約詳情

管理費	業主	冷氣費		地租	業主及租客	借用期/車牌/鎖匙數	3
電費	租客	通渠費	業主	印花稅	業主及租客	退租期(通知/租金)	2
水費	租客	差餉	業主及租客	英(E)/中(C)	C	退租期(起計)	24

備註及其他條款 內部備註

物業編號	#	物業類別	物業	公司	日期從	日期至	數量	單位	單價	-%	總價
A3T057	001	COMM	A3 Tower, 57/F	A3	2023/02/01	2023/12/31	1	個月	8000.00	0	8000.0
WATER1	002		Water fee 560 per month		2023/01/01	2023/12/31	1	PCS	100.00	0	100.0
ELECTRICITY2	003		Electricity Charges $1.5 Per Degree		2023/01/01	2023/12/31	1	度	1.31	0	1.3

項目3 折扣率 0 % 折扣額 0 其他 0 總金額 8101.3

Schedule I
附表一

The Premises 物業: A3 Tower, 57/F
The Landlord 業主: A3 Ltd
whose *address/registered office is situate at 其通訊地址為 / 注冊地址
荃灣海盛路3號TML廣場5樓B&D室
Tel 聯絡電話：2402 8887
The Tenant 租客: A2
whose *address/registered office is situate at 其通訊地址為 / 注冊地址
A2, World Trade Centre,
280 Gloucester Road,
Causeway Bay
Tel 聯絡電話： A_contact

Term of Tenancy 租期: 由 From 2023/01/01 至 to 2023/12/31 (包括首尾兩天 both days inclusive)

Rent Detail 租金詳情:

Period 期間: 由 From 2023/02/01 至 to 2023/12/31

Rent 租金: HK$ 8,000 (每月 per month)

Bank Account 銀行戶口： **上海商業銀行 123-45-67891-2 A2 Limited**

Schedule II
附表二

The Miscellaneous Payments 雜項費用
The following payments shall be paid in respect of the said premises during the Term of Tenancy:
在租期內負責下列費用:

(1) Management Fee 管理費	To be borne by *~~the Tenant~~ / the Landlord. 由 *租客 / 業主支付。
(2) Government Rates 差餉	To be borne by *the Tenant / the Landlord. 由 *租客 / 業主支付。
(3) Government Rent 地租	To be borne by *the Tenant / the Landlord. 由 *租客 / 業主支付。
(4) Ekectricity Charge 電費	To be borne by *the Tenant / ~~the Landlord~~. 由 *租客 / ~~業主~~支付。
(5) Water Charge 水費	To be borne by *the Tenant / ~~the Landlord~~. 由 *租客 / ~~業主~~支付。
(6) Stamp Fee 印花稅	To be borne by *the Tenant / the Landlord. 由 *租客 / 業主支付。
(7) Drainage Service 通渠費	To be borne by *~~the Tenant~~ / the Landlord. 由 *~~租客~~ / 業主支付。

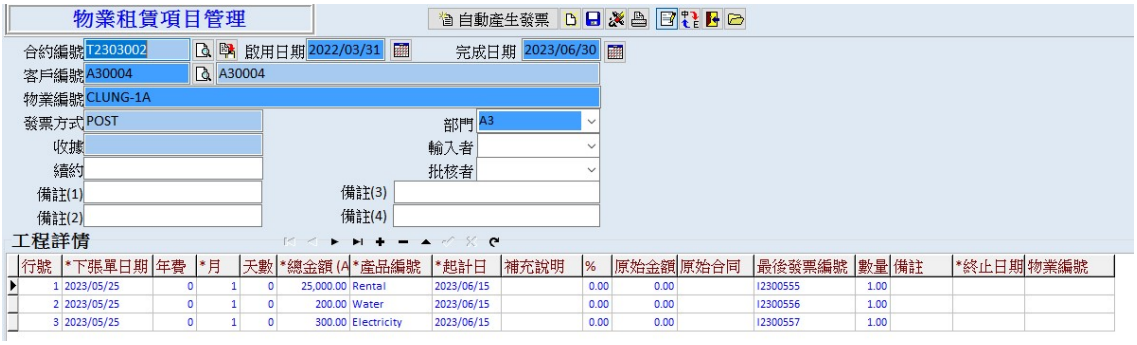
*delete where inapplicable
刪去不適用者

Usage 用途
The property is for commercial use, the tenant for other purposes, all costs / responsibilities(such as tolerance fees, government administration fees, land premium fees) all by the charterer.
該物業為 商業用途 ，租客如作其他用途，所有費用/責任(例如容忍費，政府行政費，補地價費) 全由租方負責。

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

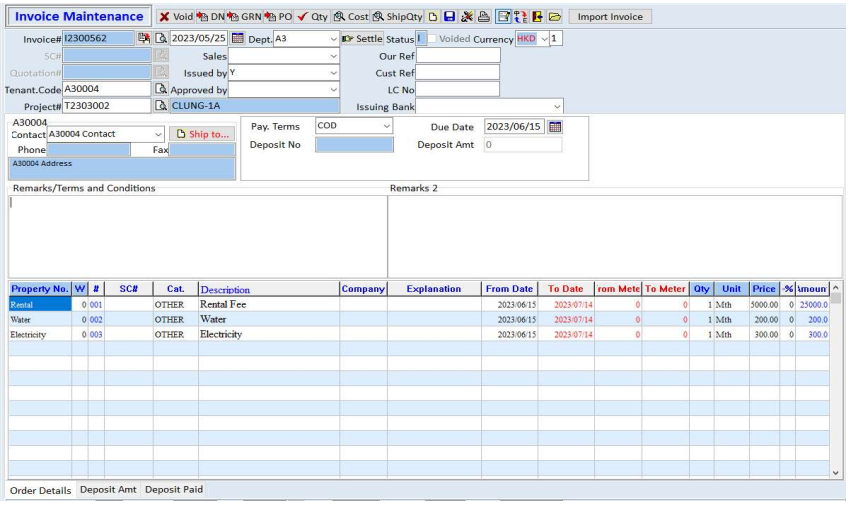
d. 物業租賃項目管理

- 東昇 ERP 系統設有物業租賃項目管理，客戶每當接到一個新代理物業和新租賃合同時都需要開一個租賃項目管理
- 物業的物業租賃項目管理是填寫和業主相關的定期收費項目詳情
- 租賃合同的物業租賃項目管理需填寫對應的合同資料和定期收費項目的詳細資料
- 根據租賃合同，一鍵自動生成租賃項目管理
- 當物業租賃項目填好時，每月只需打開租賃項目管理，點擊自動產生發票，就能根據客戶所填的資料自動產生發票
- 一鍵自動生成租賃發票包括租金、差餉和地租、管理費、電費及水費等；



e. 租賃發票

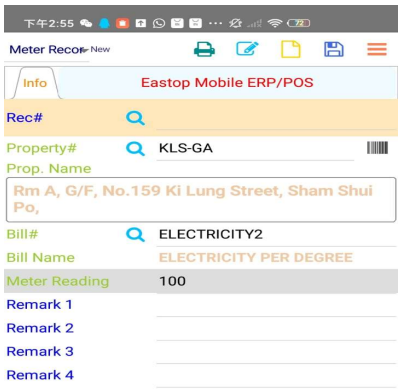
- 物業租賃項目管理可以同時產生一張發票收取多個費用，只需要將費用的下張單日期設置成同一日即可
- 物業租賃項目管理可以處理免租期的發票，只要將租金分成兩行輸入，分別是免租期前和免租期後，當到了免租期當月，系統就會跳過不會產生發票
- 一鍵自動批量電郵發出發票/月結單給租客/業主

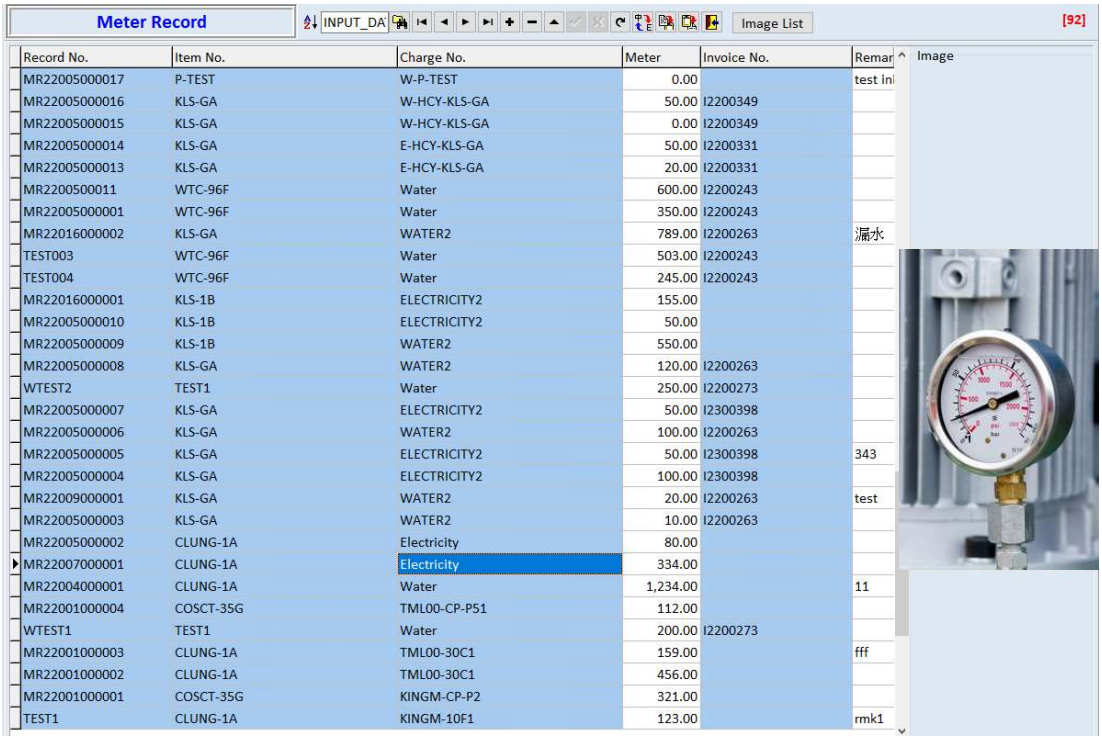


f. 抄錶

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

- 為方便抄錶分租管理，東昇移動ERP系統提供手機應用程式抄錶功能，客戶只需每月到單位掃描二維碼記錄錶數，然後就可以在系統上用報表查看該單位的當月度數
- 東昇移動ERP系統可以提供拍照功能，拍下錶數，然後可以從系統查看，方便核對錶數
- 使用東昇移動ERP系統抄錶後，自動產生發票時，系統會根據新的錶數和上月錶數相減，產生今月水電費發票



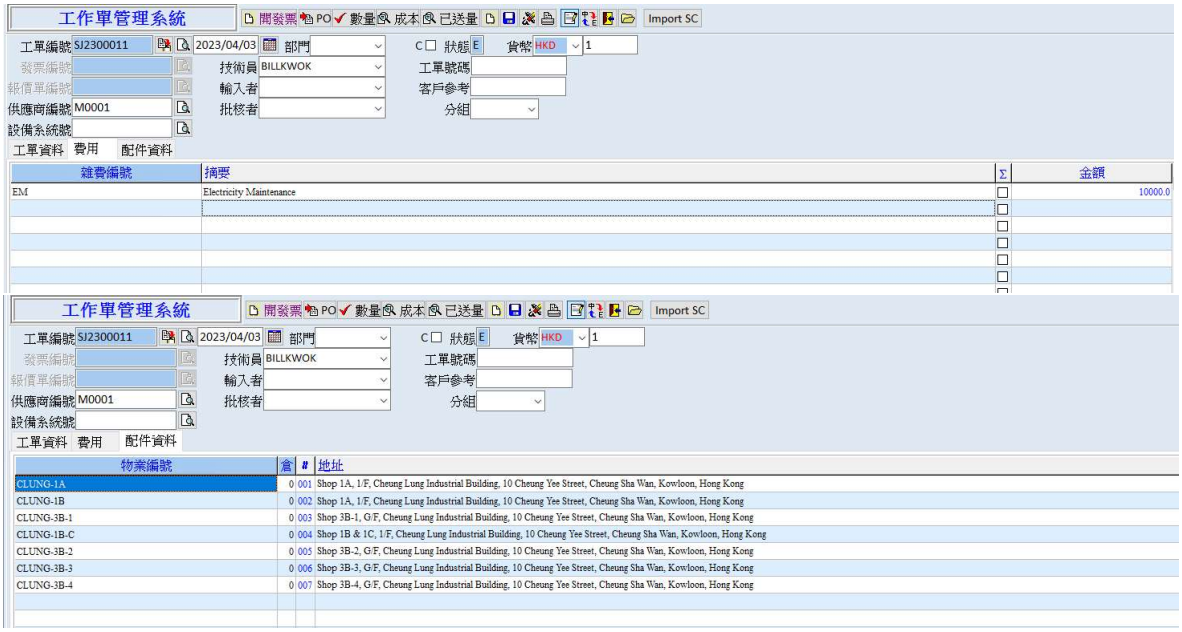


Record No.	Item No.	Charge No.	Meter	Invoice No.	Remar
MR22005000017	P-TEST	W-P-TEST	0.00		test ini
MR22005000016	KLS-GA	W-HCY-KLS-GA	50.00	I2200349	
MR22005000015	KLS-GA	W-HCY-KLS-GA	0.00	I2200349	
MR22005000014	KLS-GA	E-HCY-KLS-GA	50.00	I2200331	
MR22005000013	KLS-GA	E-HCY-KLS-GA	20.00	I2200331	
MR2200500011	WTC-96F	Water	600.00	I2200243	
MR22005000001	WTC-96F	Water	350.00	I2200243	
MR22016000002	KLS-GA	WATER2	789.00	I2200263	漏水
TEST003	WTC-96F	Water	503.00	I2200243	
TEST004	WTC-96F	Water	245.00	I2200243	
MR22016000001	KLS-1B	ELECTRICITY2	155.00		
MR22005000010	KLS-1B	ELECTRICITY2	50.00		
MR22005000009	KLS-1B	WATER2	550.00		
MR22005000008	KLS-GA	WATER2	120.00	I2200263	
WTEST2	TEST1	Water	250.00	I2200273	
MR22005000007	KLS-GA	ELECTRICITY2	50.00	I2300398	
MR22005000006	KLS-GA	WATER2	100.00	I2200263	
MR22005000005	KLS-GA	ELECTRICITY2	50.00	I2300398	343
MR22005000004	KLS-GA	ELECTRICITY2	100.00	I2300398	
MR22009000001	KLS-GA	WATER2	20.00	I2200263	test
MR22005000003	KLS-GA	WATER2	10.00	I2200263	
MR22005000002	CLUNG-1A	Electricity	80.00		
MR22007000001	CLUNG-1A	Electricity	334.00		
MR22004000001	CLUNG-1A	Water	1,234.00		11
MR22001000004	COSCT-35G	TML00-CP-P51	112.00		
WTEST1	TEST1	Water	200.00	I2200273	
MR22001000003	CLUNG-1A	TML00-30C1	159.00		fff
MR22001000002	CLUNG-1A	TML00-30C1	456.00		
MR22001000001	COSCT-35G	KINGM-CP-P2	321.00		
TEST1	CLUNG-1A	KINGM-10F1	123.00		rmk1

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

g. 服務工作單

- 東昇 ERP 系統設有工作單管理系統，用戶可以記錄租客/業主/供應商提出的維修項目/工程，亦都可以記錄工程所涉及的物業和費用等
- 配合東昇Eastop Mobile ERP App的服務工作單拍攝現場情況，記錄服務詳情及維修狀況



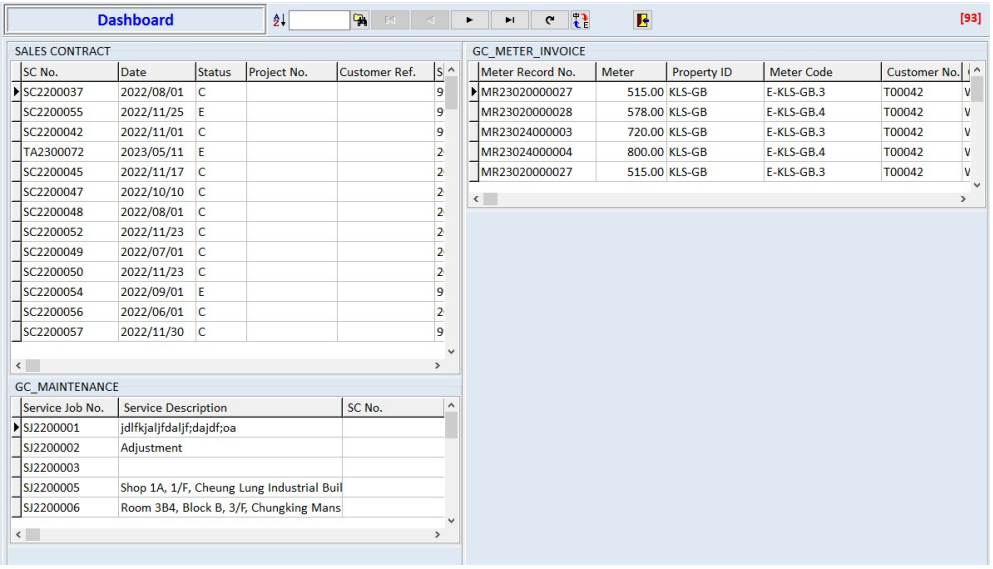
- 客戶可以透過線上登記所需維修服務要求及隨時查閱維修進度

h. Dashboard Alert

- 每當客戶登入東昇 ERP 系統時會有Dashboard Alert，提醒用戶需要進行不同的事項。包括合約到期提醒、逾期發票提醒和物業抄錶提醒等等

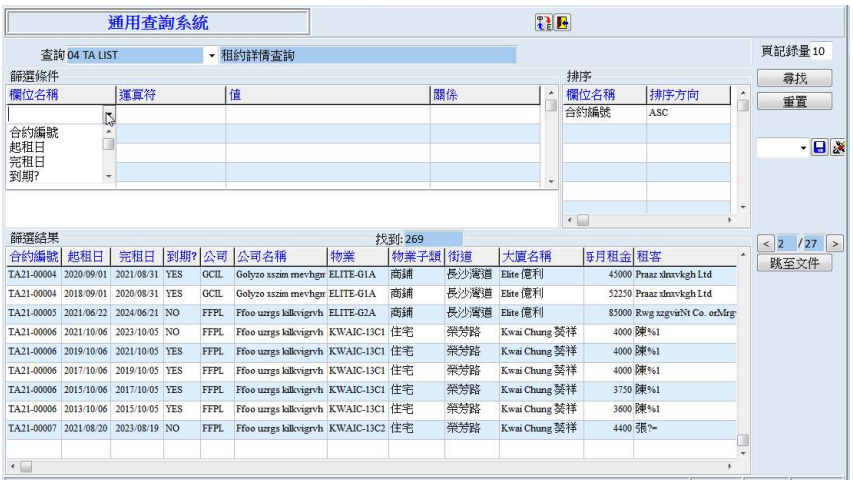
Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司

- 用戶只會看到與自己相關的 Dashboard Alert



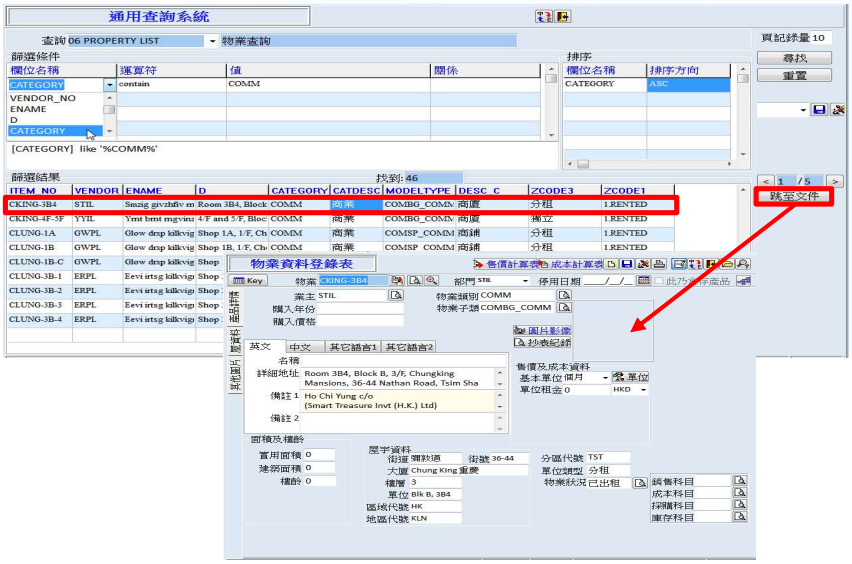
i. 通用查詢系統

- 提供給用戶快捷查詢系統數據資料，用戶可以選擇不同的篩選條件查詢
- 查詢包括租賃發票狀態查詢、抄表增幅查詢、抄表記錄查詢、租戶發票、預付租金發票、租約詳情查詢、租戶清賬查詢和物業資料查詢



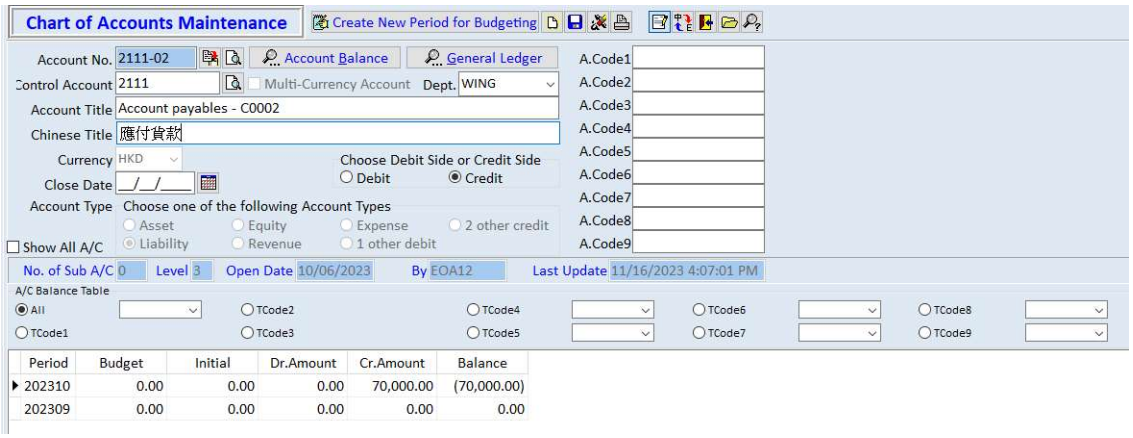
- 容許將資料儲存至Excel檔案格式
- 提供 '跳至文件' 功能直接到各模組以查閱詳細資料

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司



- 能夠建立和管理個人帳戶並記錄每個「業主」的現金餘額。 該帳戶可以記錄每個「業主」的所有「物業」的所有收入（來自「租戶」或來自「業主」的存款）以及所有費用（水電費、維修費、服務費等）。

A/C Code	A/C Name	Chinese A/C Name	Company	Company Name	A/C Type	Normal Balance	General A/C	rr
2111	Account payables	應付貨款			L	C	21	H
2111-01	Account payables - C0001	應付貨款			L	C	2111	H
2111-02	Account payables - C0002	應付貨款	WING	Wing Leung	L	C	2111	H
2111-03	Account payables - C0003	應付貨款 - C0003			L	C	2111	H
2111-04	Account payables - C0008	應付貨款			L	C	2111	H



Period	Budget	Initial	Dr.Amount	Cr.Amount	Balance
202310	0.00	0.00	0.00	70,000.00	(70,000.00)
202309	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Code	Period	Initial	Rec.Date	Voucher No.	Line#	Amount	Explain	Project No.	Exch.Rate	Org.Amount
2111-02	202309	0.00								
2111-02	202310	0.00	10/06/2023	PGDN230005	1	-50,000.00	GRN,[C0005],[DN230005]		1	-50,000.00
2111-02	202310	0.00	10/28/2023	RII2300008	1	-20,000.00	Credit Note,[C0005],[I230000	test0002	1	-20,000.00

Copyright © Eastop Computer Consultants Limited 東昇電腦顧問有限公司