



東昇 Eastop ERP 系統 - 物業管理租賃行業簡介

行業: 物業管理

行業背景: 多公司業權，管理過百個物業

採用後得益:

- 自動產生租賃發票及電郵給租戶
- 即時查詢各物業的所有相關資訊及應收帳和各物業獨立損益表，有助物業持有人能更有效掌握物業回報
- 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
- 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
 - 當有新購入的物業時會登記物業資料和業主資料
 - 當有新租客想簽訂租賃合同時需要登記租客資料
- b. 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
- c. 租賃發票
 - 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

- d. 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
- e. 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/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

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
- 使用部門功能來區分不同業主：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

- 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尋找相關的資料，有效管理物業、租客及業主資料
- 當購買了新的物業到物業資料登錄表登記物業資料，如有新的業主到業主資料管理系統添加新的業主，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

The image displays three screenshots of an ERP system's data entry forms. The first form, '物業資料登錄表' (Property Registration), includes fields for owner name (GHIH), property type (RESI), and address (King's Mansion, 3 Observatory Court, Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong). It also has sections for area and floor level, and unit details like '單位類型' (Unit Type) and '物業狀況' (Property Status). The second form, '租客資料管理系統' (Tenant Management System), shows tenant details for 'A2001' at 'A2, World Trade Centre, 280 Gloucester Road'. It includes contact information and payment terms. The third form, '業主資料管理系統' (Landlord Management System), shows landlord details for 'A2 Ltd' at 'A2 Address'. It also includes contact information and payment terms. All forms have a sidebar with navigation options like '基本資料' (Basic Information) and '附加資料' (Additional Information).

b. 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

租賃合同管理系統
開發票 PO ✓ 數量 成本 已送量

合同編號: TA2300072	日期: 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: []	續約?: []	免租期: 2023/01/01-2023/01/31	收款銀行: 上海商業銀行 123-45-67891-2 A2 Limited
報價單編號: []	輸入者: ANDYA3	批核者: []			
租客編號: A2002					
工程編號: []					

貨品詳情 按金額 預付		付款條款: COD
聯絡人: A_contact	送貨地址: []	起租日: 2023/01/01
電話: []	證件: []	完租日: 2023/12/31
A2, World Trade Centre, 280 Gloucester Road.		

管理費: 業主	冷氣費: []	地租: 業主及租客	借用期/車牌/鎖匙數: 2
電費: 租客	通訊費: 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	COM.DM	A3 Tower, 57F	A3	2023/02/01	2023/12/31	1	個月	8000.00	0	8000.0
WATER1	002		Water fee \$60 per month		2023/01/01	2023/12/31	1	PCS	100.00	0	100.0
ELECTRICITY2	003		Electricity Charges \$1.3 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 / 註冊地址
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 / 註冊地址
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) Electricity 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。

C. 租賃發票

- 東昇 ERP 系統設有物業租賃項目管理，客戶只需填寫對應的合同資料和每月收費項目的詳細資料。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
- 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

物業租賃項目管理

自動產生發票

合約編號 T2303002 啟用日期 2022/03/31 完成日期 2023/06/30

客戶編號 A30004 A30004

物業編號 CLUNG-1A

發票方式 POST 部門 A3

收據 輸入者

續約 批核者

備註(1) 備註(3)

備註(2) 備註(4)

工程詳情

行號	*下張單日期	年費	*月	天數	*總金額 (A)	*產品編號	*起計日	補充說明	%	原始金額	原始合同	最後發票編號	數量	備註	*終止日期	物業編號
1	2023/05/25	0	1	0	25,000.00	Rental	2023/06/15		0.00	0.00		I2300555	1.00			
2	2023/05/25	0	1	0	200.00	Water	2023/06/15		0.00	0.00		I2300556	1.00			
3	2023/05/25	0	1	0	300.00	Electricity	2023/06/15		0.00	0.00		I2300557	1.00			

Invoice Maintenance

Invoice# I2300562 2023/05/25 Dept. A3 Settle Status V Voided Currency HKD 1

SC# Sales Our Ref

Quotation# Issued by Y Cust Ref

Tenant.Code A30004 Approved by LC No

Project# T2303002 CLUNG-1A Issuing Bank

A30004 Contact A30004 Contact Ship to... Pay. Terms COD Due Date 2023/06/15

Phone Fax Deposit No Deposit Amt 0

A30004 Address

Remarks/Terms and Conditions Remarks 2

Property No.	W	#	SC#	Cat.	Description	Company	Explanation	From Date	To Date	From Mete	To Meter	Qty	Unit	Price	%	Amount
Rental	0	001		OTHER	Rental Fee			2023/06/15	2023/07/14	0	0	1	Mth	5000.00	0	25000.0
Water	0	002		OTHER	Water			2023/06/15	2023/07/14	0	0	1	Mth	200.00	0	200.0
Electricity	0	003		OTHER	Electricity			2023/06/15	2023/07/14	0	0	1	Mth	300.00	0	300.0

Order Details Deposit Amt Deposit Paid

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

d. 抄錶

- 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

下午 2:55

Meter Reco New

Info Eastop Mobile ERP/POS

Rec#

Property# KLS-GA

Prop. Name Rm A, G/F, No.159 Ki Lung Street, Sham Shui Po,

Bill# ELECTRICITY2

Bill Name ELECTRICITY PER DEGREE

Meter Reading 100

Remark 1

Remark 2

Remark 3

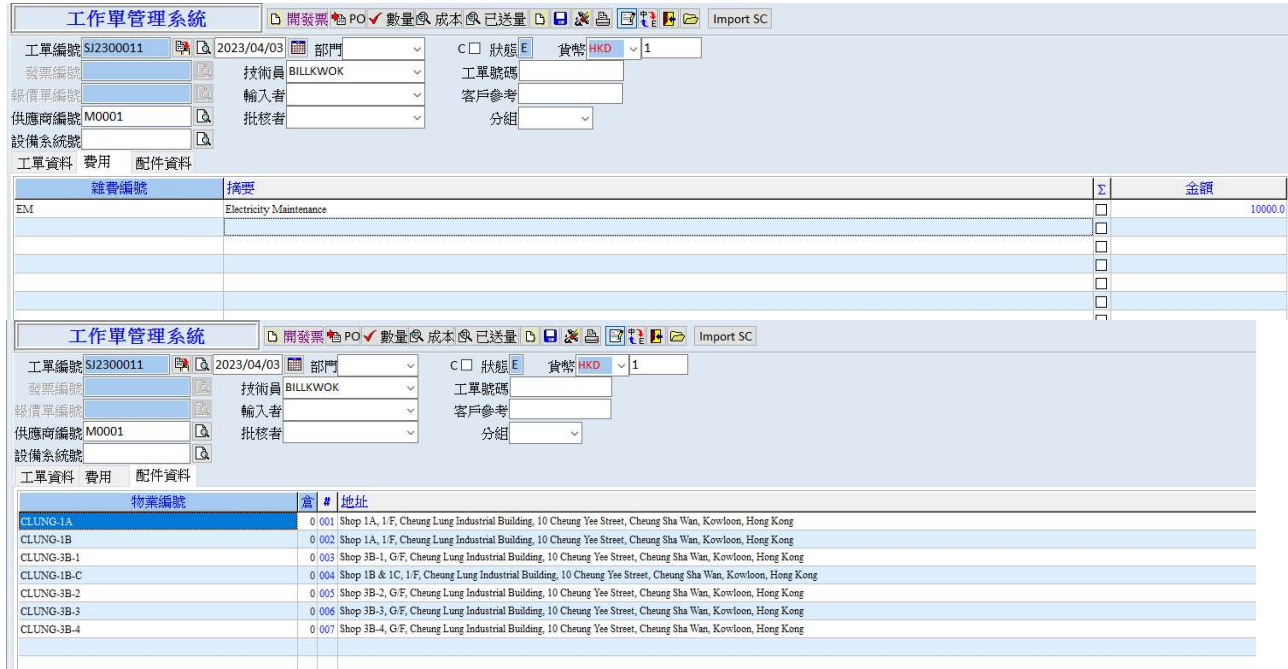
Remark 4

Record No.	Item No.	Charge No.	Meter	Invoice No.	Remark	Image
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		
MR22005000011	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	



e. 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等



工作單管理系統

工單編號: SJ2300011 | 日期: 2023/04/03 | 部門: [Dropdown] | 狀態: [Dropdown] | 貨幣: HKD | 數量: 1

發票編號: [Dropdown] | 技術員: BILLKWOK | 工單號碼: [Dropdown]

報價單編號: [Dropdown] | 輸入者: [Dropdown] | 客戶參考: [Dropdown]

供應商編號: M0001 | 批核者: [Dropdown] | 分組: [Dropdown]

設備系統號: [Dropdown]

工單資料 | 費用 | 配件資料

雜費編號	摘要	金額
EM	Electricity Maintenance	10000.0

工作單管理系統

工單編號: SJ2300011 | 日期: 2023/04/03 | 部門: [Dropdown] | 狀態: [Dropdown] | 貨幣: HKD | 數量: 1

發票編號: [Dropdown] | 技術員: BILLKWOK | 工單號碼: [Dropdown]

報價單編號: [Dropdown] | 輸入者: [Dropdown] | 客戶參考: [Dropdown]

供應商編號: M0001 | 批核者: [Dropdown] | 分組: [Dropdown]

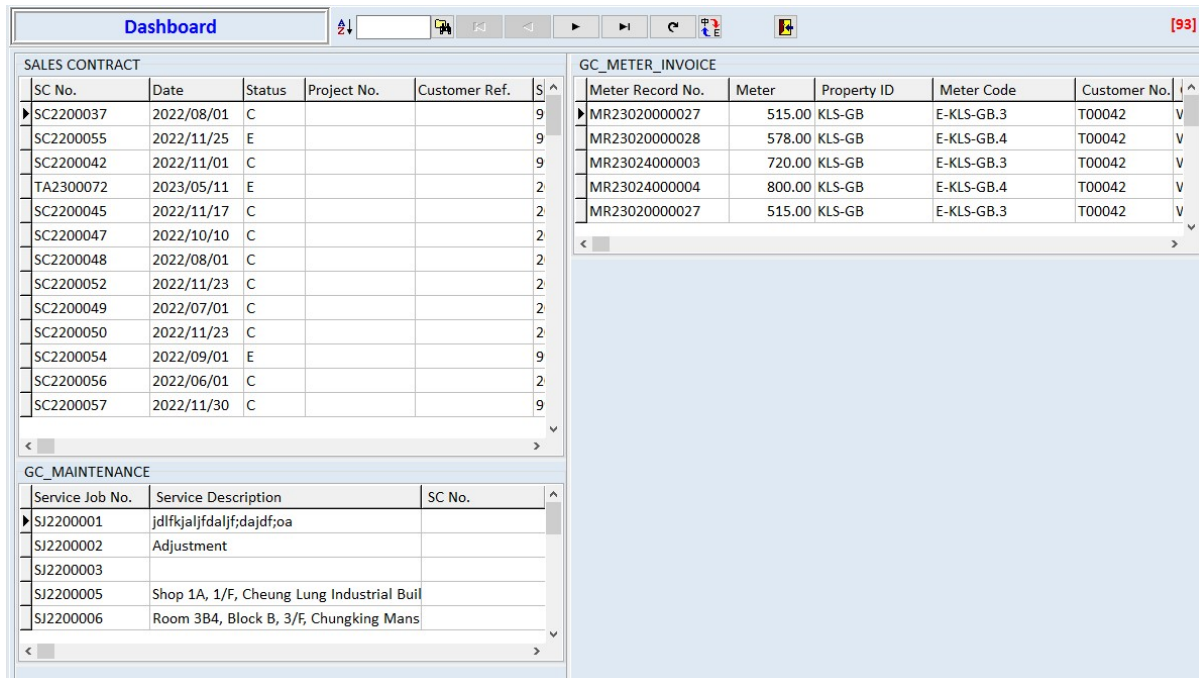
設備系統號: [Dropdown]

工單資料 | 費用 | 配件資料

物業編號	倉	地址
CLUNG-1A	0 001	Shop 1A, 1/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong
CLUNG-1B	0 002	Shop 1A, 1/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong
CLUNG-3B-1	0 003	Shop 3B-1, G/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong
CLUNG-1B-C	0 004	Shop 1B & 1C, 1/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong
CLUNG-3B-2	0 005	Shop 3B-2, G/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong
CLUNG-3B-3	0 006	Shop 3B-3, G/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong
CLUNG-3B-4	0 007	Shop 3B-4, G/F, Cheung Lung Industrial Building, 10 Cheung Yee Street, Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

f. 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



Dashboard

SALES CONTRACT

SC No.	Date	Status	Project No.	Customer Ref.	S
SC2200037	2022/08/01	C			9
SC2200055	2022/11/25	E			9
SC2200042	2022/11/01	C			9
TA2300072	2023/05/11	E			2
SC2200045	2022/11/17	C			2
SC2200047	2022/10/10	C			2
SC2200048	2022/08/01	C			2
SC2200052	2022/11/23	C			2
SC2200049	2022/07/01	C			2
SC2200050	2022/11/23	C			2
SC2200054	2022/09/01	E			9
SC2200056	2022/06/01	C			2
SC2200057	2022/11/30	C			9

GC_METER_INVOICE

Meter Record No.	Meter	Property ID	Meter Code	Customer No.
MR23020000027	515.00	KLS-GB	E-KLS-GB.3	T00042
MR23020000028	578.00	KLS-GB	E-KLS-GB.4	T00042
MR23024000003	720.00	KLS-GB	E-KLS-GB.3	T00042
MR23024000004	800.00	KLS-GB	E-KLS-GB.4	T00042
MR23020000027	515.00	KLS-GB	E-KLS-GB.3	T00042

GC_MAINTENANCE

Service Job No.	Service Description	SC No.
SJ2200001	jdfkjaljfdaljfdajdf;oa	
SJ2200002	Adjustment	
SJ2200003		
SJ2200005	Shop 1A, 1/F, Cheung Lung Industrial Buil	
SJ2200006	Room 3B4, Block B, 3/F, Chungking Mans	