



Savills PMS Project

savills

第一太平戴維斯



本次述標安排

主講	述標內容
賴龍記	Introduction
鄭 浮	Module 1: The Lease-to-Payment Cycle
朱豪傑	Module 2: The Procure-to-Pay & Asset Management Cycle
朱豪傑	Module 3: Reporting
譚斌、秦剛	Module 4: Governance, Control & System Foundation



Introduction

金蝶始創於1993年

香港聯交所主板上市公司（股票代碼：0268.HK）

總部位於中國深圳

是全球領先、中國第一的企業管理雲SaaS公司

金蝶云



740 萬+

服務的企業及
機構數量

8000 萬+

服務用戶數

172 個

雲服務覆蓋全球的國家
和地區數量

51.2%

支持超過一半的
中國500強企業

46%

專精特新小巨人
選擇金蝶

金蝶獲國內外權威 機構高度認可



高生產力aPaaS平臺
中國第一 全球前十

Gartner: Market Share: Enterprise Software, Worldwide, 2024



低代碼無代碼aPaaS平臺
中國第一

IDC:PRC Low Code and No Code Software Market Tracker,2024H1



企業資源管理雲SaaS ERM
財務SaaS 中國第一

IDC: China Semiannual Enterprise Application Tracker



成長型企業應用軟件
連續20 年中國第一

IDC: PRC Semiannual Enterprise Application (EA) Tracker,China



ERP SaaS、財務SaaS
全球客戶滿意度
全球第一

IDC: SaaS and Cloud CSAT Awards for 2022、2020



亞太區製造業SaaS和雲ERP應用
亞太中小市場競爭力象限
中國唯一

IDC: Market Scape: Asia-Pacific Manufacturing Cloud Enterprise Resource Planning 2021 Vendor Assessment
IDC MarketScape: Asia/Pacific SaaS and Cloud-Enabled SMB ERP Applications 2023 Vendor Assessment



AI代碼助手市場指南
中國唯一

Gartner: Market Guide for AI Code Assistant, China



GenAI Model生成式AI模型
管理SaaS唯一

Gartner: Market Share: Enterprise Software, Worldwide, 2024

金蝶賦能千行百業

已成為500強新選擇

央國企集團						
裝備制造						
電子高科技						
能源與資源						
生命科學						
食品飲料						
日化日用品						
現代農牧						
汽車及零部件						
金融與投資						
鋼鐵冶金						
現代服務						
交通與物流						
建築與房地產						
批發與零售						
住宿與餐飲						

部份PMS客戶



部份PMS客戶

第一太平戴維斯（上海）	深業集團有限公司	大慶市城市發展集團有限公司	山東威海星展
萬科物業	寶安產業集團	廣州天河城	灘西新城開發建設
金地物業	金華城投	廣州聯合交易園	汕頭合群物業
長城物業	越秀服務	廣州市中創集團股份有限公司	上海黃浦城市發展
彩生活物業	中國建築技術集團有限公司	福成集團	深圳市寶安建設投資
融創物業	北大科創園	桂商物業	深圳市卓業投資股份有限公司
中航物業	北京保障房中心	哈爾濱菱建物業管理有限公司	深圳書城中心城
佳兆業物業	北京晟邦物業	衡美物業	深圳天安雲穀
永升物業	北京創業公社	宏立城集團	深中潤物業
弘陽服務	北京金融街物業	湖南湘江新區發展集團	特力集團
星河集團	北京聖瑞物業	繪生活物業服務集團	天驕愛生活
魯商生活服務	北京市海澱興華農工商公司	金蝶軟件園	創維創新穀
招商到家匯	常州濱江投資發展集團	龍力文旅·巴國城	天津城投
碧桂園	大族控股集團有限公司	企生活集團	天津天孚物業
廣州城投	大慶聯源物業管理有限公司	山東綠地	銀星產業園



Module 1

The Lease-to-Payment Cycle

Savills資產管理整體解決方案藍圖

**數據可
視化**



**系統主
要功能**



**資產
類型**

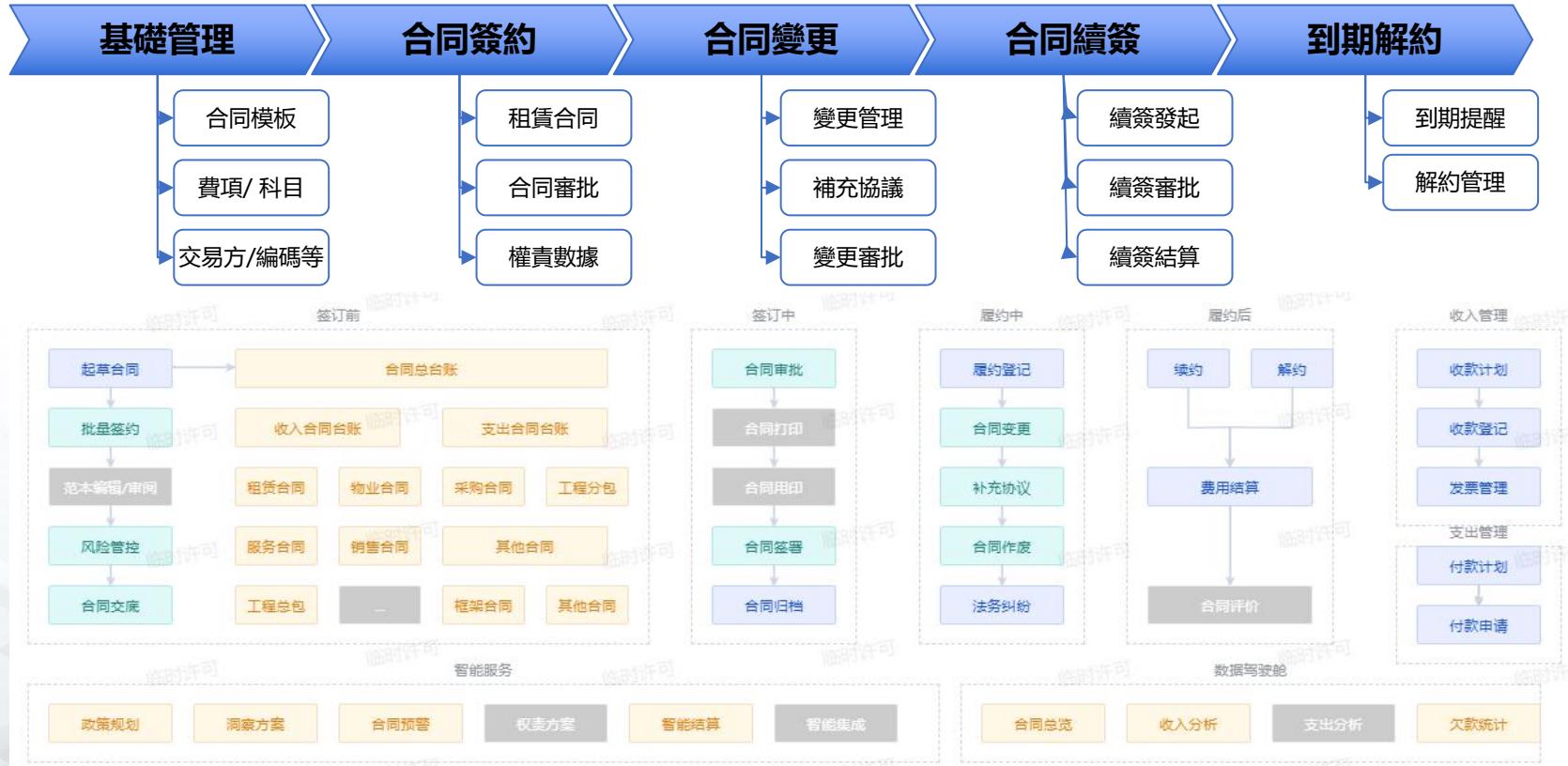


資產數據動態可視、資產運營提質增效、資產經營安全合規、資產運營決策支撐

產品演示場景1：資產全生命周期過程檔案管理



產品演示場景2：經營性資產租賃合同全過程管理

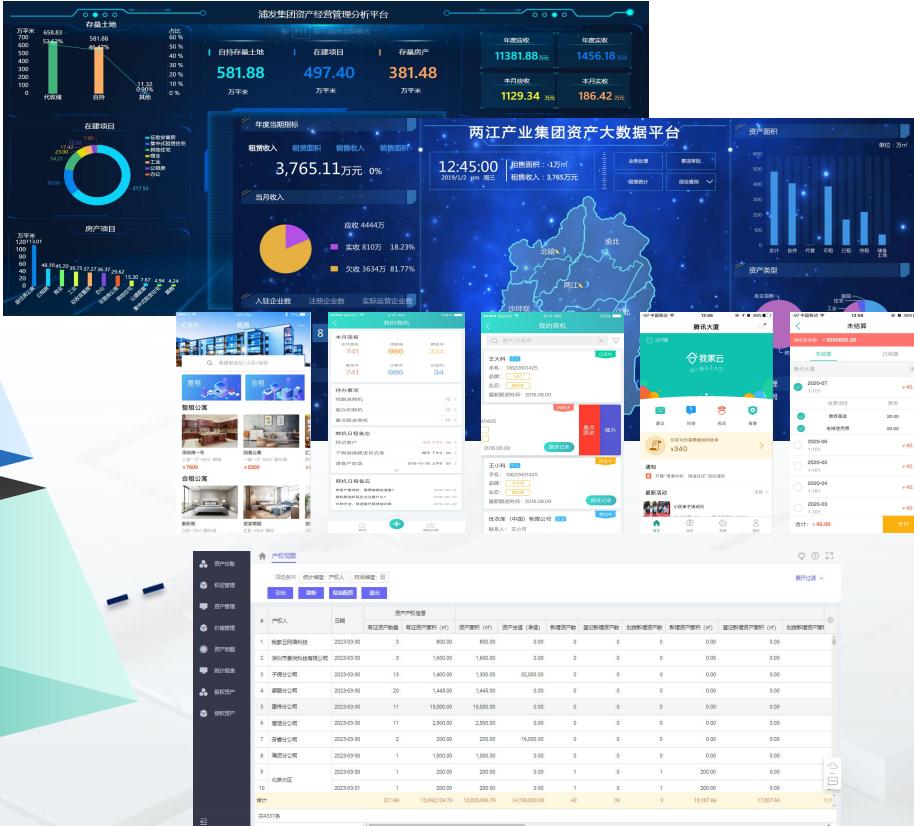
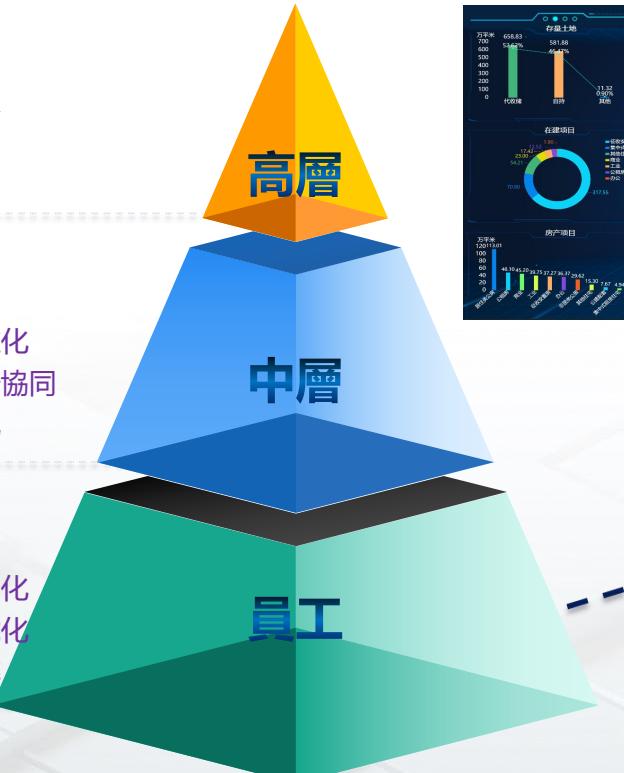


產品演示場景3：收款管理+業財一體化



產品演示場景4：管理數據看板與業務報表

- 數據實時獲取
- 智能決策
- 規避風險





系統演示



Q&A



Module 2

The Procure-to-Pay & Asset Management Cycle

供應商管理-產品藍圖

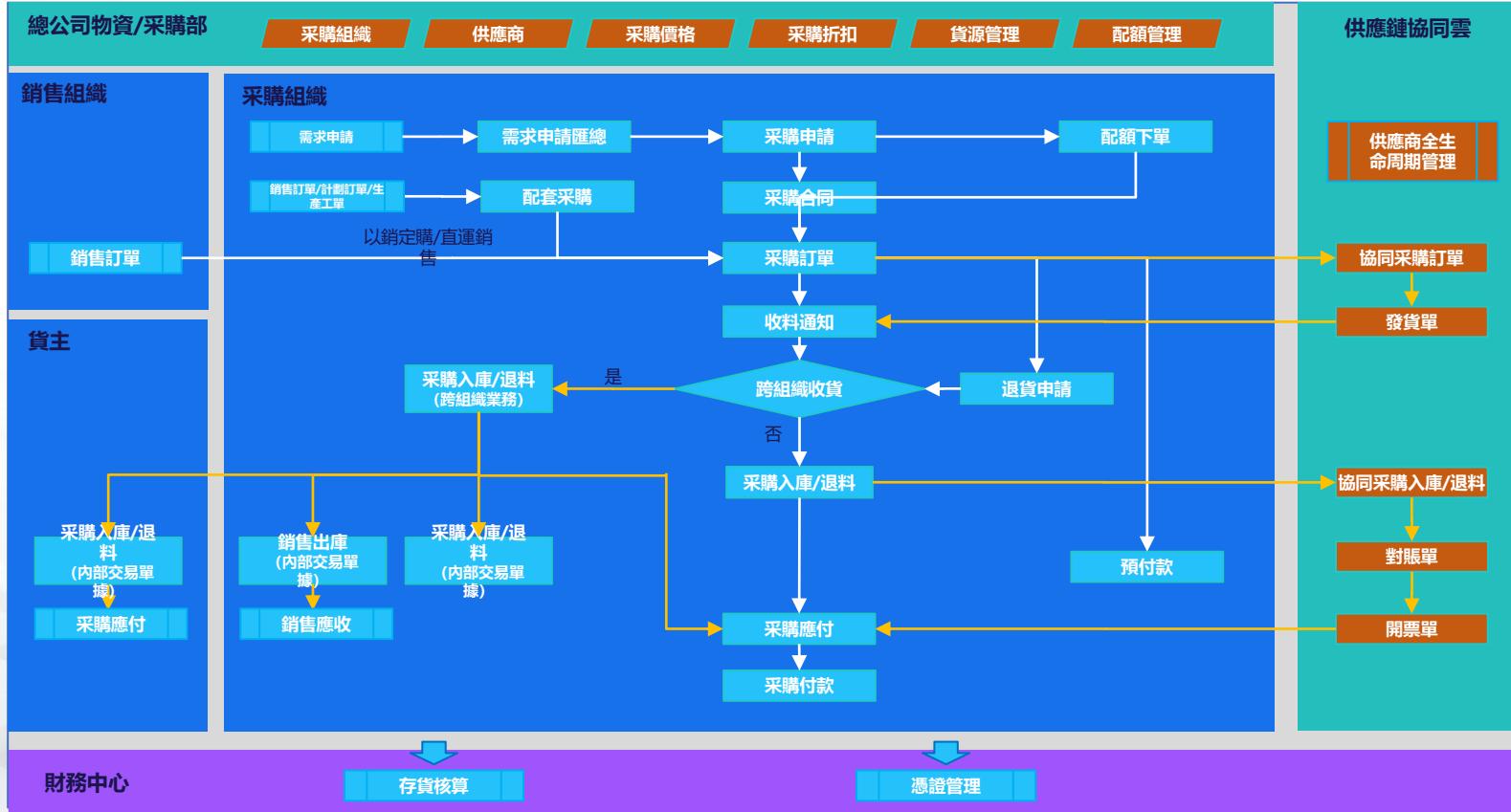
供應商門戶

企業端應用

基礎服務



采購管理整體業務流程

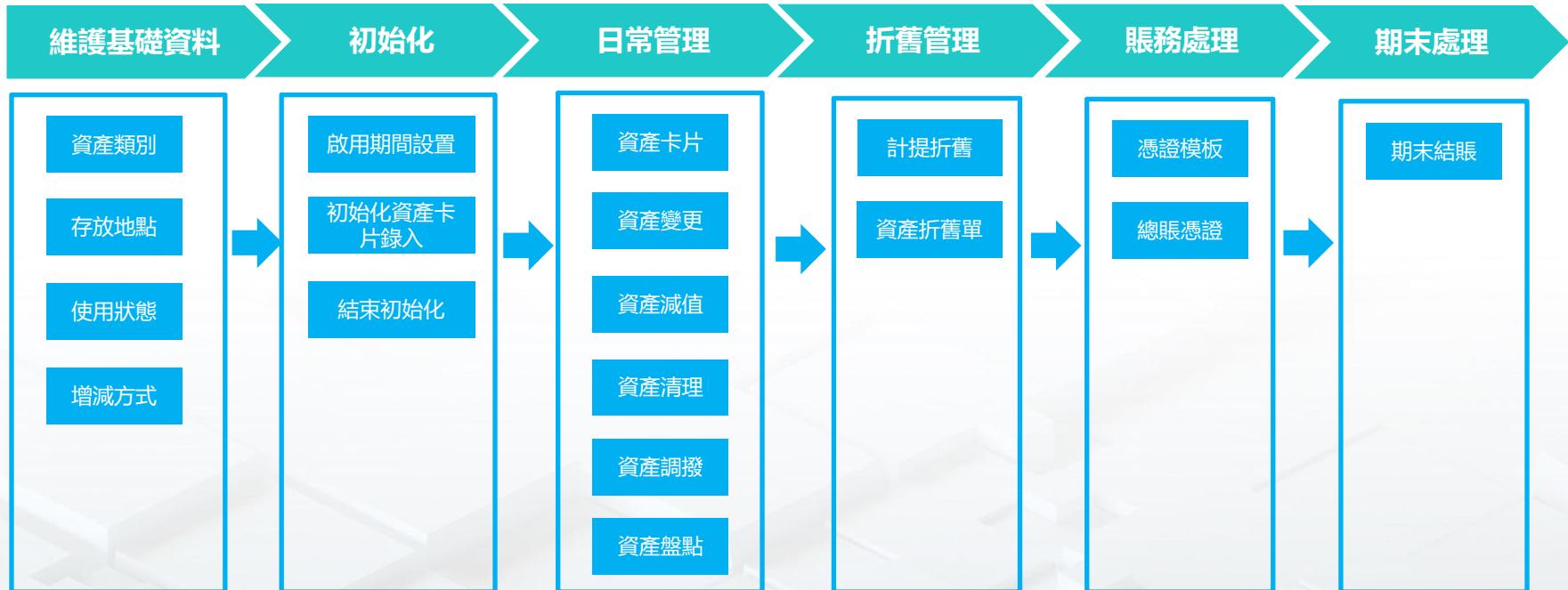




固定資產-產品藍圖



固定資產-業務流程





項目預算平臺-產品藍圖

項目預算編制

項目成本費用預算單（年度預算）

維度：項目/任務/成本子要素/組織/部門/物料

項目WBS結構
來自項目管理

項目
任務
子任務
子任務

成本子要素	物料	部門	預算額
主料采購	A	--	80000
服務費	--	--	2000
差旅費	--	采購部	1000

項目預算變更（變更版本管理）

審核

自動處理層
(前臺不可見)

項目預算組織架構自動創建

項目預算方案與模板分發

項目預算方案監控與執行狀態更新

預算報表自動創建

預算控制臺

基礎設置

成本子要素

成本子要素與費用項目對應表

成本子要素與物料對應表

成本子要素細粒度編制方案

預算日曆

控制單據註冊

項目預算控制

控制對象 標準單據及平臺二開單據

控制維度 按需組合

控制時點 提交&審核

控制強度 強制/提示/不控制

多角度匯總控制
組織/維度/項目/年期

預算控制日志

審核

項目預算執行分析

預算與調整查詢

預算執行分析

可用餘額查詢
(基於單據)



系統演示



Q&A



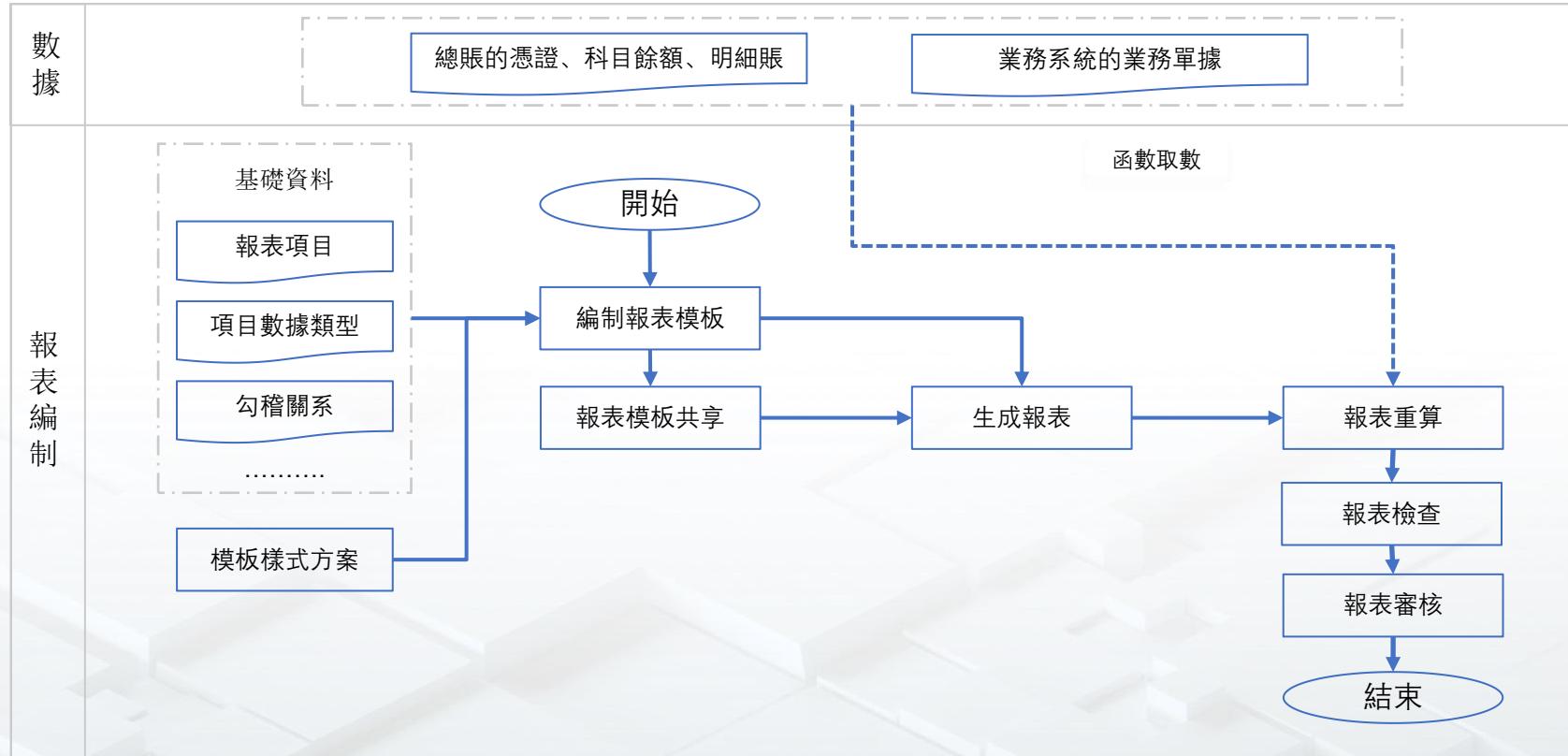
Module 3

Reporting

特性	角色工作臺	報表雲模板	模板樣式方案	淨額重分類	外幣折算	自定義函數
	工作臺	基礎資料	編制準備	報表管理	查詢與分析	
報表應用	快速發起 報表任務 關鍵指標	報表項目 項目數據類型 金額單位 報告維度 淨額重分類 項目勾稽關係	報表模板 報表模板共享 模板樣式方案 勾稽關係設置 調整分錄模板	報表創建與計算 報表檢查 報表自動生成 外幣折算 舍位平衡 曆史報表備查	報表查詢 項目數據查詢 API小工具	

以上內容為已發布功能

報表-業務流程





系統演示



Q&A



Module 4

Governance, Control &

System Foundation



金蝶雲·蒼穹安全框架設計

- 金蝶雲·蒼穹聚焦在**PaaS+SaaS層面平臺和應用的安全**，在審計合規、**平臺安全、數據安全、應用安全、隱私保護、運維安全**等方面提供全方位的安全性設計方案。包含不限於**權限管理、數據加密、字段安全、加密優化密鑰管理、數據脫敏、數據存儲安全、傳輸安全**等安全方案

安全可信 值得托付

蒼穹的隱私中心

隱私保護

隱私政策

多租戶隔離

加密和隱藏顯示

訪問控制

分保密評

收集

業務隱私聲明

傳輸/共享

API鑒權及限制

存儲

數據加密存儲
配置

使用

數據脫敏展示

清除

數據脫敏打印

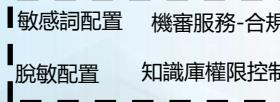
匿名化

數據脫敏引出

應用 安全

用戶與權限管理策略 身份識別認證 密碼策略

文件上傳 支付安全 安全審計 接口安全



數據 安全

數據產生 數據存儲 數據使用

數據傳輸 數據共享 數據銷毀

運維 安全

運維管理 高可用
堡壘機 數據備份恢復
連續性保障

平臺層

微服務隔離 容器安全 動態擴容 開發平臺安全 安全防禦 網絡安全



合規審計遵從

中國及業務所在地
數據及隱私法規

等保三級年度測評 可信雲SaaS認證

CCRC產品信息
安全EAL3+

華為安可認證

ISO27001、CSA STAR、ISO27701認證

SOC1/2審計

保密性

訪問控制

- 1) 身份驗證：多因素、密碼策略、失效策略、控制規則等
- 2) 權限管理：功能、行列權限

資源控制

- 1) 單個賬號的多重並發會話進行限制會話失效
- 2) cookie與IP綁定

數據脫敏、加密

- 1) 通過隱私中心對敏感業務進行加密存儲和脫敏顯示

異常堆棧信息關閉

- 1) 避免異常包含隱祕信息泄露

完整性

數據簽名

HTTPS，通過驗證簽名來確保代碼沒有被篡改

審計日志

記錄審計發生安全事件時能夠追溯

安全編碼

防SQL注入

- 1) 預編碼 PrepareStatement;
- 2) 對輸入驗證和過濾，in、order by 等；

防命令注入

- 1) 上傳文件白名單；
- 2) 文件上傳特殊字符限制；
- 3) 檢查輸入文件內容；
- 4) 文件存儲路徑加密；

防XSS攻擊

- 1) 對輸入數據有效性進行校驗，包括HTML標簽、特殊字符、數據的類型、大小、範圍的驗證。
- 2) 轉義編碼輸出；

防CSRF攻擊

- 1) referer有效校驗制定地址；
- 2) 開啟csrf-token校驗；
- 3) 重要操作，進行二次認證，如付款；

避免單點故障

組件服務高可用，彈性擴容等

單點故障互不影響

微服務、異步解耦

單點故障降低影響

限流、熔斷、降級

故障恢復

無感升級、數據備份恢復

安全的企業級AI應用



企業級權限管控

- 可按組織、角色、用戶對AI應用、知識、數據進行細粒度的權限管控

內容與數據安全

- 支持敏感詞過濾、隱私信息隱蔽和反掩蔽, 確保數據安全合規
- 接入第三方內容審核服務, 滿足嚴格的輿情防控和內容安全需求

算法模型雙備案

- 金蝶蒼穹大模型網信辦備案號
Guangdong -JinDieCangQiong -202412250016
- 金蝶 Cosmic 智能算法網信辦備案
號 440305647835901240037

接口安全

01 身份認證

基本認證：在請求頭中發用戶名和密碼（經 Base64 編碼），需結合 HTTPS 防密碼竊取。

摘要認證：摘要認證通過SHA-256不可逆加密算法生成摘要，保障客戶端與服務端通信的內容不被第三方篡改

簽名認證：雙向簽名認證+加密/解密的一種認證方式，支持接口參數防篡改，數據完整性和隱私安全性

02 授權管理

API授權：對特定API訪問權限

業務權限：代理用戶進行業務授權

03 數據加密

傳輸加密：用 HTTPS 對接口傳輸數據加密，結合非對稱與對稱加密確保安全。

數據脫敏：對敏感數據進行脫敏顯示

接口安全

04 輸入驗證與輸出過濾

輸入驗證：嚴格驗接口輸入數據，防 SQL 注入等，確保數據類型、長度、格式合規。

輸出過濾：統一輸出格式，過濾接口返回數據防敏感信息泄露和 XSS，如對特殊字符串編碼。

05 訪問控制與限流

IP 訪問控制：配防火牆或在接口層限制 IP 訪問，設白名單。

接口限流：可對某個接口進行限流控制

06 安全審計與監控

接口訪問審計：記錄接口訪問信息，助於追溯異常行為，日志應備份保存。

接口監控預警：實時監控接口性能、調用情況的指標，異常時及時預警，能及時有效採取措施。

數據安全重點在於保證數據的保密性、完整性、可用性。

防止數據被泄露

防止數據被篡改

確保數據可使用



開放集成能力：集成服務雲-基於元數據的低代碼動態集成平臺



數據中臺能力：輕分析三大場景

嵌入式分析



列表與報表頁面，嵌入數據分
析能力，無需建模與抽取
數據在哪裏，分析就在哪裏

主題式分析



連接更多數據源，構建各種
業務系統的主題分析模型
可以連接非蒼穹數據源

儀表盤&大屏



可視化、拖拽式即可完成儀表盤和大
屏的定制，卡片之間數據可以互動
大屏、PC、移動多端

監控界面截圖

日志查询 用户: 回复: X

① 172.17.2.187:10013/monitor/logquery?clusterName=perf-test

应用 Kingdee_百度搜索 kd Demo k8s 测试

appName: instancId: traceId: className: methodName:
 用户Id: 用户名: 租户Id: 帐套Id:
 Level: 所有 条数: 100 当前时间: 当前时间 时间范围: 1小时
 关键字: 温馨提示：空格表示OR关系，关键字越多，查询性能越差
 慢查询: 温馨提示：慢查询指慢sql或web请求

提示: 没有输入关键字搜索，最多只显示1个小时的日志

共100条

time	instancId	traceId	user	租户&帐套	代码位置	message
2019-03-20 11:05:09.237	mservice-5964812113	72edb000e4ac1000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(2033):INFO	当前是HR/ESC云下的多组织查询许可校验，无须校验，放开多组织查询权限
2019-03-20 11:05:09.234	mservice-5964812113	72edb000e4ac1000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(1999):INFO	bizObjId = er_not_reimbursed_bill
2019-03-20 11:05:07.706	mservice-5964812113	48d8c000ff364000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(2036):INFO	bizObjId = er_not_reimbursed_bill cloudNum = ESChasLicenttrue
2019-03-20 11:05:07.705	mservice-5964812113	48d8c000ff364000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(2033):INFO	当前是HR/ESC云下的多组织查询许可校验，无须校验，放开多组织查询权限
2019-03-20 11:05:07.703	mservice-5964812113	48d8c000ff364000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(1999):INFO	bizObjId = er_not_reimbursed_bill
2019-03-20 11:05:07.110	mservice-5964812113	7a67b000c645f000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(2036):INFO	bizObjId = er_not_reimbursed_bill cloudNum = ESChasLicenttrue
2019-03-20 11:05:07.109	mservice-5964812113	7a67b000c645f000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(2033):INFO	当前是HR/ESC云下的多组织查询许可校验，无须校验，放开多组织查询权限
2019-03-20 11:05:07.107	mservice-5964812113	7a67b000c645f000	李学军	perftest 100358	kd.bos.filter.FilterContainer checkLicense(1999):INFO	bizObjId = er_not_reimbursed_bill

at org.jboss.netty.channel.socket.nio.AbstractNioSelector.run(AbstractNioSelector.java:212)

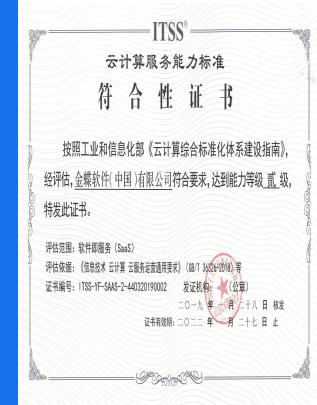
dubbo最大线程数
活动线程数

55 11:11:0
数:0



- **金蝶雲·蒼穹安全認證：**

- 等保三級
 - ISO 27001
 - ISO 20000
 - ITSS 雲計算服務能力標準
 - CSA雲安全聯盟組織會員

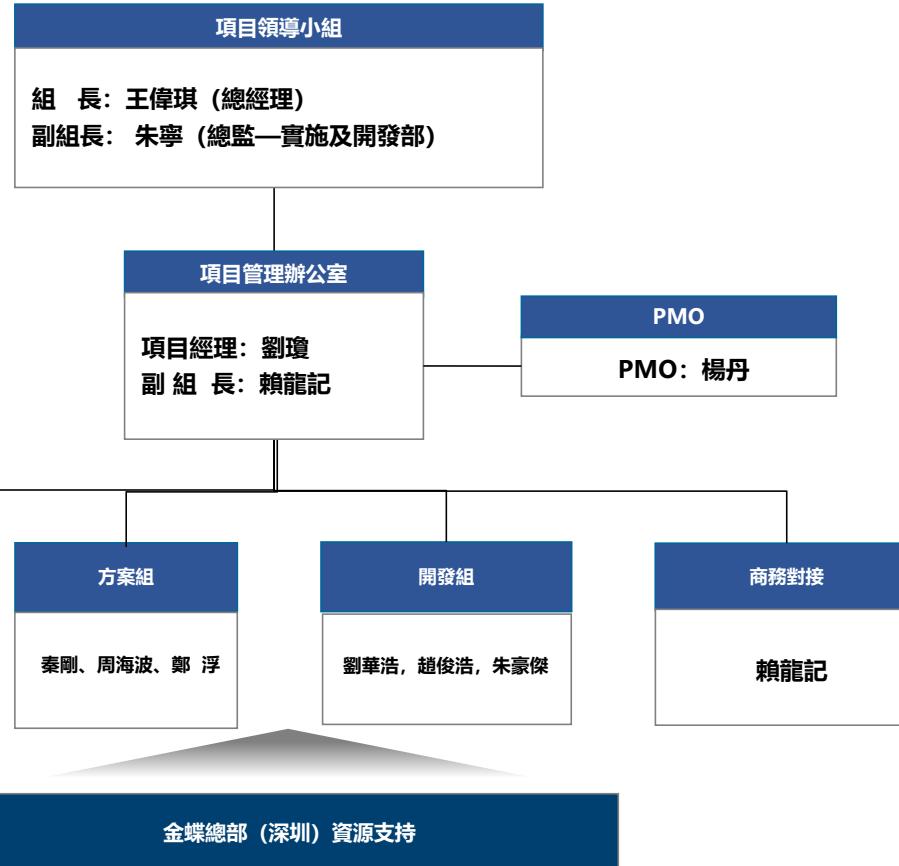


項目組織：金蝶总部+港澳分公司



項目領導小組

星文紀
(我家云事業部總經理)
常旭
(解決方案中心总监)
譚斌
(戰略客戶部總監)



項目領導小組

- 總體規劃、項目資源、總體預算的控制
- 參加階段性會議並提出指導意見
- 審核批准最終成果

項目管理辦公室

- 項目具體工作的推進與反饋
- 計劃, 進度, 問題等資源協調與調度
- 對相關交付品最終簽字確認

項目執行小組

- 所轄模塊項目任務執行與進度把控
- 關鍵節點交付成果產出與匯報
- 雙方保持良好溝通

總部對接人

- 在其專業領域內為項目組在需求梳理、方案設計等過程中遇到的問題提供支持
- ④ 内部公开 请勿外传

部份項目成果展現

Nairobi GTC Industry Limited

感谢信

致：金蝶软件（中国）有限公司

Nairobi GTC Industry Limited金蝶信息化项目，是中航国际在非洲推动数字化建设的重要工程，也是践行“一带一路”倡议的具体实践。项目涵盖金蝶星瀚财务系统及我家云资产管理系统，任务繁重、标准高、沟通复杂。

在系统上线前的培训阶段，贵司派遣唐兵担任财务顾问讲师及现场翻译。他专业能力强，沟通表达清晰，顺利完成了中英文现场培训、系统操作讲解、用户问题解答等关键任务。同时，他还主动反馈系统优化细节问题，提出优化建议，提升了产品的国际化体验。现场培训效果良好，赢得我司员工高度评价。

唐兵的出色表现，充分体现了金蝶团队的专业精神与服务能力。我司对贵司的支持表示衷心感谢，并对唐兵的贡献表示高度认可。

期待未来继续携手，共同推动中国企业在“一带一路”沿线国家的数字化进程。祝贺司事业蒸蒸日上！



2025年7月

Letter of Appreciation

To: Kingdee Software (China) Co., Ltd.

The Kingdee digitalization project at Nairobi GTC Industry Limited marks a key milestone AVIC International digital transformation efforts in Africa and serves as a concrete contribution to the Belt and Road Initiative. The project involved the deployment of the Kingdee Constellation Financial System and the Asset Management Cloud System, with a tight schedule and complex multilingual environment.

During the critical pre-launch training phase, your team assigned Jiang Bing as financial solution trainer and on-site interpreter. He demonstrated strong expertise and clear communication skills, effectively delivering bilingual training, explaining system operations, and resolving users' questions on site. He also proactively identified translation issues in the product interface and provided valuable suggestions for improvement, helping enhance the international user experience. The training was highly effective and well received by our staff.

Jiang Bing's outstanding performance reflects Kingdee's professionalism and commitment to customer success. We sincerely thank your team for the excellent support and highly commend Jiang Bing for his contributions.

We look forward to continued collaboration with Kingdee in advancing digital transformation for Chinese enterprises in Belt and Road regions. We wish your company continued success and prosperity.



July 2025

GLOBAL TRADE CENTER, WESTLANDS, NAIROBI, KENYA
肯尼亚内罗毕韦斯特兰区全球贸易中心（GTC）

Nairobi GTC Industry Limited

表扬信

致：金蝶软件（中国）有限公司

Nairobi GTC Industry Limited与贵司携手推进的数字化系统建设项目，是我集团响应“一带一路”倡议、落实中央“走出去”战略的重要组成部分。项目落地于肯尼亚内罗毕市，涵盖金蝶星瀚财务系统与我家云资产管理系统，是我司在非洲本地开展高质量、精细化管理的重要数字化基础设施建设。

在本次项目实施过程中，金蝶团队展现出专业、高效、负责的优秀品质。特别是在海外项目环境复杂、语言文化差异明显、资源调配困难等挑战下，贵司团队始终坚持“客户成功、质量优先”的服务理念，保障项目稳步推进。如期交付，我司特此对以下成员给予高度评价：

- 谢义波：作为项目销售负责人，始终站在客户角度积极推动资源协调，在系统环境、产品支持、现场安排等方面高效响应，展现出卓越的服务意识与推动力。
- 刘朋：负责我家云资产管理系统的实施与培训，熟悉系统逻辑，能够根据我司实际业务场景灵活调整配置方案，为我司资产管理的规范化、信息化提供了有力支撑。
- 尹立仁：作为金蝶星瀚系统的财务顾问，培训内容详实、逻辑清晰，帮助我司财务团队快速熟悉系统操作与关键流程，为后续上线打下坚实基础。
- 唐兵：担任财务系统讲师与我家云产品现场翻译双重职责，在双语环境下高效传递知识，确保中英文信息准确互通，有效保障了项目培训的质量与进度。

本项目不仅标志着中航国际在非洲区域数字化建设迈出了关键一步，也体现了金蝶软件在海外项目交付、产品本地化适配、跨文化服务等方面的能力与担当。

在“一带一路”倡议持续推进的背景下，中国企业正加快“走出去”步伐，数字化能力已成为全球竞争中的核心优势。贵公司在本项目中的专业表现和敬业精神，是中国企业在国际市场树立良好形象、推动数字产业链共享的典范。

再次感谢金蝶团队为本项目付出的努力与支持，期待未来继续深化合作，共同开拓更多海外市场，共筑企出海新典范。

Nairobi GTC Industry Limited

2025年7月



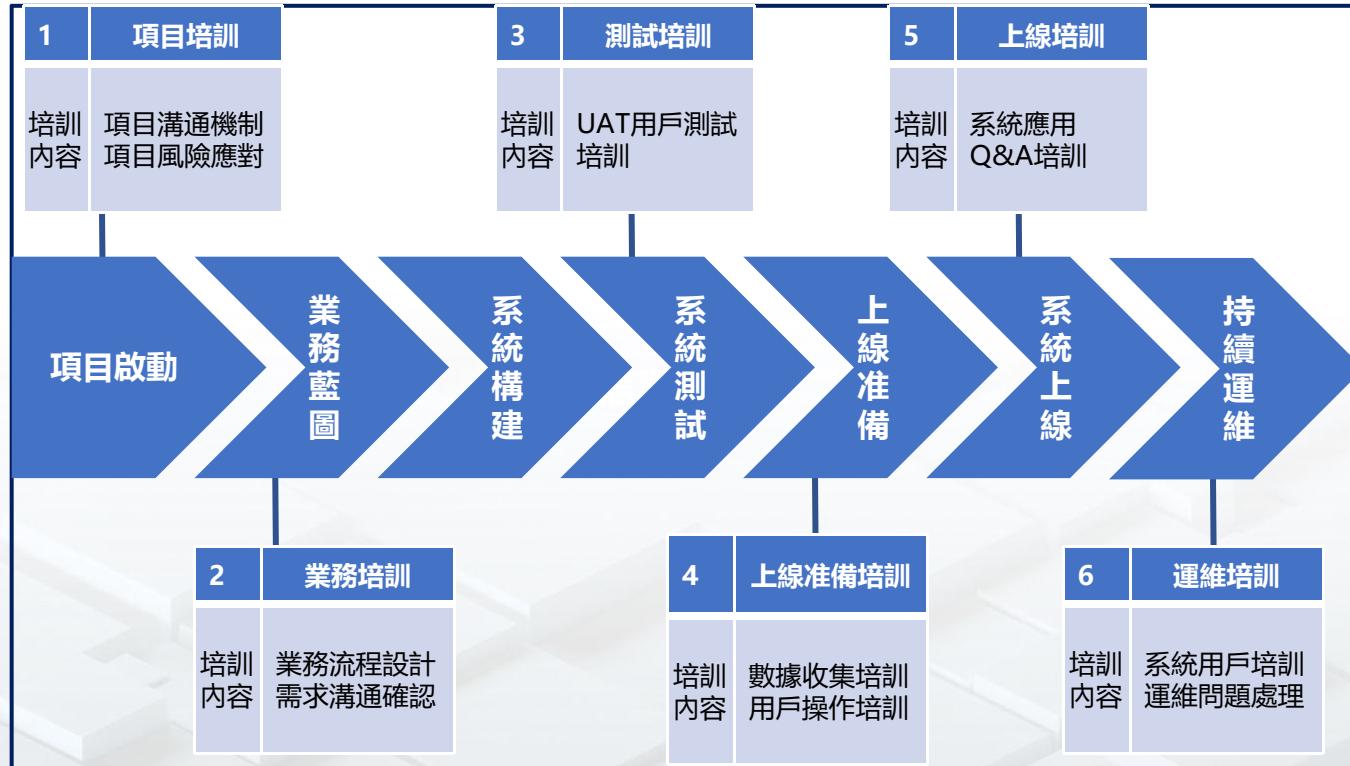
實施與支持：項目實施計劃

關鍵里程碑節點：2025年11月中旬完成業務藍圖整體方案評審，2026年6月中旬完成系統功能測試、2026年7月初完成系統上線初始化准備，2026年7月上旬開始試點上線，2026年8月正式上線，2026年10月完成項目本期驗收。

項目階段	2025年			2026年											
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
項目啟動 Savills: 准備辦公環境	項目啟動														
藍圖設計 Savills: 調研安排、協調和藍圖評審	需求調研 業務藍圖方案設計&匯報														
系統構建 Savills: 關鍵需求確認、需規評審		需規設計 環境準備		應用配置、功能開發、接口開發											
系統測試 Savills: 組織UAT測試、出具測試報告				SIT測試		UAT測試									
上線準備 Savills: 按照模版提數據、參與培訓					資料收集	初始化		試點上線							
系統上線 Savills: 上線確認報告									上線總結						
系統驗收 Savills: 項目驗收報告簽字									項目驗收						
									系統運維支持						

實施與支持：項目培訓方案

為Savills的PMS項目提供全旅程培訓安排，確保系統構建好、測試好、應用好、運維好



實施與支持：曆史數據遷移

通過審慎的數據遷移方案設計和執行，盡可能降低數據遷移難度和防範數據遷移風險，保障Savills PMS業務連續性



1

定位“金蝶集團” 標杆項目

金蝶clouduhub高速發展階段，融合AI，更強生命力，
拉齊產研線、資源投入、服務水平全面提升

2

最具“世界一流”的產品

產品積累，融合了萬科物業，廣州城投 等一流管理沉澱
依託連續20年獲得中國NO.1 成長型企業應用軟件
滿足10+ 國家合規管理要求，全面適配，實現獨立自主可控

3

最強陣容服務最強企業

行業頭部專家加入項目
大部分顧問經歷超大型項目歷練，風浪越大經驗越豐富
研發團隊直接進入項目，部分產品以客戶為原型優化改進

金蝶優勢

最高的重視度

最優秀的團隊

主人翁意識站位

4

金蝶更懂Savills

金蝶前期深度調研Savills 需求，金蝶更懂Savills
金蝶已經為香港Savills配備專屬服務團隊，更有準備，保障成功

5

極致本地化服務

金蝶總部位於深圳，澳門原廠支持研發及交付資源豐富
商務、產品、實施等各項工作響應速度第一



Q&A

ขอบคุณ 谢谢
感谢 Thanks

Terima kasih ありがとう