

全球影响力与可持续发展报告摘要



位于德国的安博博特罗普物流中心

我们的规模， 创新能力与执行力， 让我们脱颖而出。



“持久卓越”是我们引领行业之道、也是我们投资理念和客户服务的核心。我们追求的不是短期的跑赢，而是创造持久的价值。

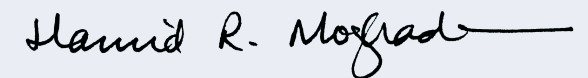
我们的客户正以前所未有的速度应对变革。他们需要的不仅是地产解决方案，而是能够提升可靠性、效率并推动绿色未来的资产。为此，我们积极投资于一系列能源解决方案，如太阳能、按需供电系统和电动车充电基础设施。这些能源解决方案正迅速成为物流领域不可或缺的力量。

与此同时，我们打造驱动全球商业的智慧基础设施。结合数字化工具、优化的数据与透明化管理，我们的智慧基础设施给予客户和投资人充分的信心，让他们做出更优、更快的决策。我们的规模、创新能力与执行力，正是我们脱颖而出的关键所在。

我们致力于为工作和生活所在的社区创造长远价值——不仅提供就业机会，也让人们更快捷、高效地获取日常所需的商品和服务。

所有这一切背后离不开我们的团队。卓越的公司文化让我们吸引并留住行业最优秀的人才。他们的专注力和执行力推动我们不断前行——让我们的地产组合、Essentials平台及战略资本业务越来越强大。

这正是我们引领行业之道——以使命为导向，着眼长远，致力于创造可持续的价值。我们衷心感谢您的信任、合作与支持，并诚挚欢迎您参与我们的发展进程，提出宝贵的建议。



何慕德 (Hamid R. Moghadam)
创始人、董事长兼首席执行官

我们致力于 以坚定的决心 和强大的执行力 不断突破 可能的边界



在安博，我们正在塑造物流地产的未来。随着行业不断进步，我们高效运营，大规模推动脱碳进程。依托全球平台，我们打造智慧且具有韧性的基础设施——以绿色能源驱动、数据赋能，专为长期价值而设计。

向净零排放迈进

我们承诺到2040年实现全价值链的净零排放，这一目标已深度融入我们的设计、建造与运营之中。2024年，我们取得了以下关键进展：

- 启动净零排放目标的内部执行框架 —— 为各业务板块提供执行指引。
- 提升全球资产的用能数据覆盖范围与数据质量。
- 更新建筑标准，更好地契合客户期待与新出台的法规要求。
- 与客户及供应商紧密合作，加速实现气候目标的进程。

截至2024年底，我们已实现温室气体排放量在2019年的基础上减少了36%，光伏与储能总装机容量扩大至626兆瓦¹，充电设施服务的电动车行驶里程累计达1,600万公里²，获得可持续认证的物业面积新增250万平方米。

为客户和社区创造价值

我们迈出的每一步，既帮助客户降低对环境的影响，也助力其解锁新的价值。与此同时，我们也积极投资于业务所在的社区：

- 自2021年以来，我们的光伏项目已为社区提供近13,000兆瓦时的电力。
- 去年，员工累计为本地组织贡献近20,000小时志愿服务。
- 2024年，安博及安博基金会向非营利机构捐赠总额达530万美元，通过发展教育创造经济机会，满足社区建设需求，支持环境可持续发展。

展望未来

尽管我们已取得重要进展，我们深知，在加强全球供应链的韧性与效率方面，仍有广阔的提升空间。我们将继续秉持坚定的决心与强大的执行力，不断突破可能的边界。

凭借无与伦比的全球规模与清晰的使命愿景，我们正助力客户加速发展、实现可持续增长，塑造更美好的未来。



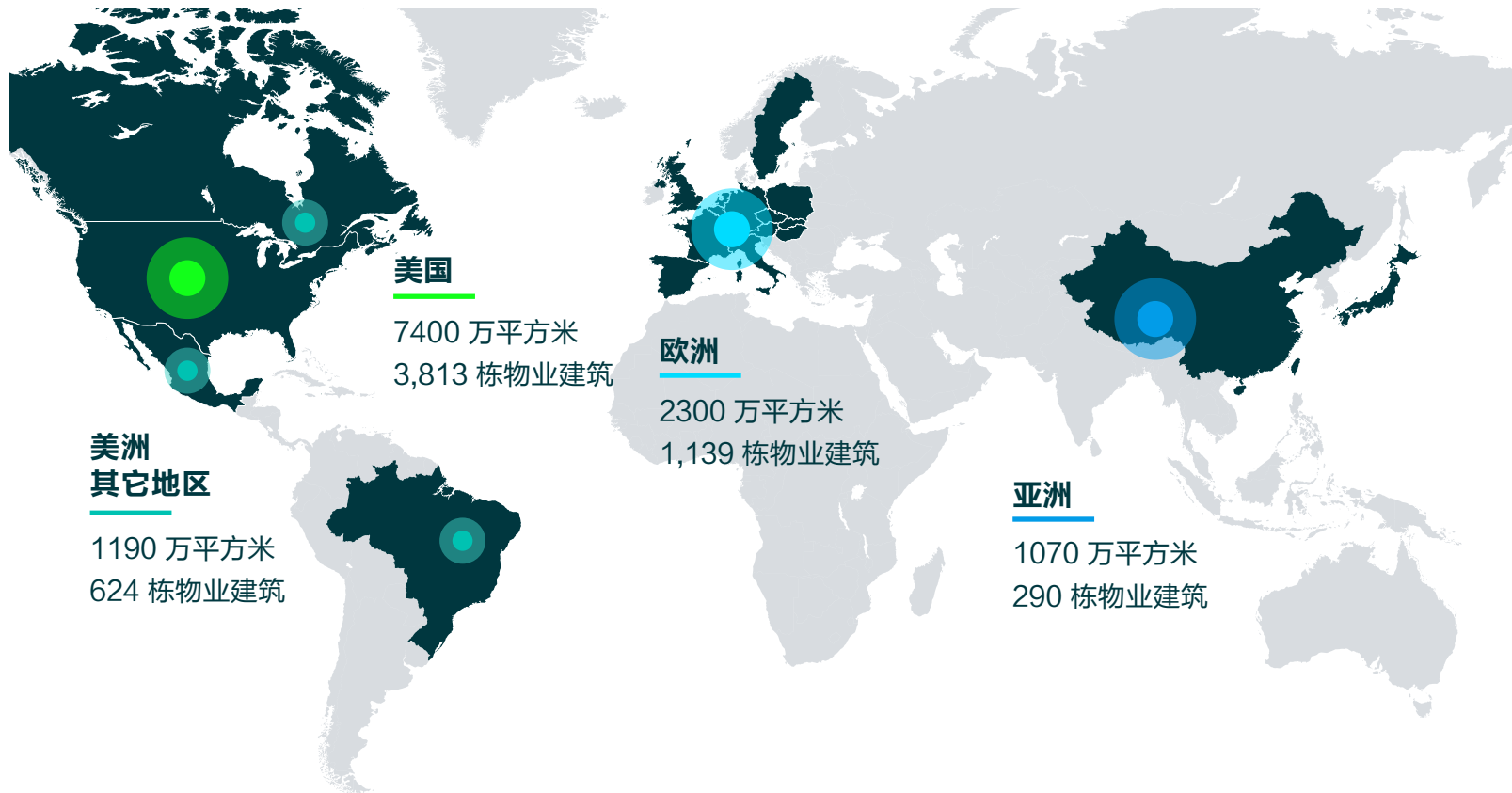
Susan Uthayakumar
首席能源与可持续发展官

1. 涵盖我们自有及管理的资产组合。包括安博自有和第三方所有的项目，这些项目已投入运营、已获得或正在等待公用事业公司出具的“经营许可证”（PTO）；同时也包括通过第三方项目实现的容量，安博通过直接或虚拟电力购买协议（vPPA）购买或锁定固定价格的清洁能源。
2. 2025年第一季度实现。

安博概览

安博是全球物流地产行业的领先者。我们遍布全球及区域重点市场的5,866个现代物流设施，服务约6,500家客户。借助安博的Essentials平台，我们不仅帮助客户应对重大的挑战，更携手塑造物流行业的未来。

全球资产分布



~6,500 客户	1.2 亿平方米 物流空间，遍布20个国家
10 通过战略资本业务管理的 投资基金	2.8% 每年经由安博园区流转的货物 价值相当于全球GDP的比例 ¹
A2/A 信用评级 ²	+48 净推荐值 ³
\$1,980 资产管理价值(AUM)	~2,700 全球员工数量
5260 公顷 土地储备	#95 标普500指数公司排名

1. 根据安博委托独立顾问机构牛津经济研究院于2022年开展的一项研究。
 2. 来自穆迪 (Moody's) 和标准普尔 (S&P) 评级机构。穆迪的评级为2025年3月最新结果。证券评级并不构成买入、卖出或持有证券的建议，且可能随时被调整或撤销。
 3. 净推荐值 (Net Promoter Score, NPS) 是衡量客户忠诚度的指标，范围从 -100 到 +100，分数越高表示客户忠诚度越高。

年度回顾

营收 创新纪录



2024年，我们的公司营收达82亿美元，创下新纪录，这得益于强劲的资产组合和韧性十足的商业模式。

可再生 能源



全球资产组合的太阳能和储能装机容量已626兆瓦¹。

电动车 充电



我们与马士基旗下的Performance Team合作，开发建造了北美最大的重型卡车充电站枢纽。

社区 影响力



我们的员工共计向社区组织捐赠了近20,000小时的志愿服务，其中仅在我们全球志愿服务日 IMPACT Day 当天，就创纪录地贡献了14,000小时。

意见领袖

GROUNDBREAKERS是安博主办的标志性意见领袖论坛，全球累计观看量接近300万次。2024年的活动跨界探讨了艺术、科学与物流。

管理层 交接



根据公司周密规划的继任战略，我们宣布 Dan Letter (邓麟添) 将于2026年1月1日成为公司下一任首席执行官。

墨西哥 资产增长






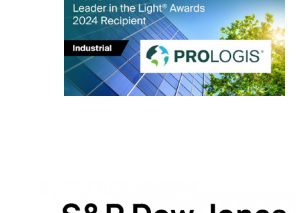














我们已完成对Terrafina的控股收购，该公司在墨西哥管理390万平方米的工业地产。

1. 参考第三页的注释1。

奖项与荣誉

以下是近期所获的部分奖项与荣誉，更多荣誉请参见我们的官[网站](#)。

 <p>财富杂志 全球最受赞赏的公司（2025） 地产行业排名第一</p>	 <p>福布斯 全美最佳企业（2025） 全美最受信赖的企业（2025）</p>	 <p>全球可持续发展企业百强（2025）</p>
 <p>《华尔街日报》 最佳管理公司250强榜单（2024）</p>	 <p>安博公司及旗下八个联合投资基金获 GRESB绿星评级（2024）</p>	 <p>全美地产投资信托协会（Nareit） “领袖之光”奖项（2024）</p>
 <p>《美国新闻与世界报道》 最佳雇主榜单（2024）</p>	 <p>《新闻周刊》 美国最佳环保企业（2025） 美国最具责任感企业（2025）</p>	 <p>道琼斯可持续发展世界指数（2024）</p>
 <p>《快公司》杂志 最具创新力企业榜单（2024） 物流行业排名第6</p>	 <p>4.7 综合评分 94% 愿意推荐给朋友 98% 首席执行官认可率（2025年6月）</p>	 <p>美国太阳能产业协会（SEIA） 全美企业现场太阳能发电量排名第2</p>
 <p>全球碳排放评级机构CDP 气候变化评级 A-（2024）</p>	 <p>《时代周刊》 全球最佳可持续发展企业（2024）</p>	 <p>透明度奖 地产行业排名第一（2024）</p>
 <p>独立评级机构 ISS 企业 ESG 评级 “最佳” （2025年1月）</p>	 <p>MSCI ESG 评级 A（2025年1月）</p>	

引领未来

安博兼具初创企业的敏捷性与全球行业领袖的规模优势，提供创新的整合解决方案，助力物流运营更快速、更智能、更具韧性。我们鼓励员工践行“简化并加速（Simplify and Sprint）”的理念，同时将业务战略立足于“3C”价值观：以客户为中心；以创新和卓越运营引领变革；文化与人才并重。

以客户为中心是我们的核心理念。2024年，我们取得了+48的净推荐值（NPS），在全球范围内举办了超过350场聚焦客户服务的活动。通过客户解决方案团队、客户体验团队以及客户主导开发团队，我们不断优化客户体验。同时，安博投资（Prologis Ventures）通过投资早期及成长期的企业，持续驱动行业的创新。2024年，我们的IT部门对员工进行了先进数字话工具使用的培训，包括AI，以实现流程的自动化及效率优化。

我们的董事会为公司提供战略指导，并履行独立监督职责，其中83%的董事为独立董事，部分董事具备气候、能源和可持续发展方面的专业背景。可持续发展方面的业绩表现始终占我们年度奖金考核权重的10%。

安博通过《道德与商业行为准则》、年度强制培训以及便捷的举报渠道（包括7*24小时独立道德热线），积极营造诚实守信的企业文化。我们始终恪守严格的人权标准，并于2025年初完成了第三方人权影响力评估，以此指导未来在相关领域的持续改进。

我们积极与政策制定者、社区成员、客户、员工及投资者互动交流，保持走在趋势前沿。从2024年5月至2025年3月，我们与前100位股东中的67%就公司治理、薪酬及长期规划等议题展开深入讨论。



1. 净推荐值（NPS）是衡量客户忠诚度的重要指标，评分范围从 -100 到 +100，分数越高表示客户忠诚度越强。
2. 根据《华尔街日报》和德鲁克研究院（Drucker Institute）联合发布的 2024 年“最佳管理250强”榜单，其中对 15 家大型地产及建筑公司进行了排名。

9 倍回报

安博投资（Prologis Ventures）对日本创新型劳动力解决方案公司 Timee 的投资产生的回报

净推荐值 +48

反映出客户高度忠诚度¹

排名第一

地产行业管理效能²

可持续物流

安博的业务遍布于全球最具活力的贸易和商业中心，可持续发展是我们开发、持有、租赁和管理物流地产的核心组成部分。我们的可持续战略不仅支持我们到2040年实现整个价值链净零排放的目标，也帮助客户更高效地运营，同时为社区和投资者创造长期价值。

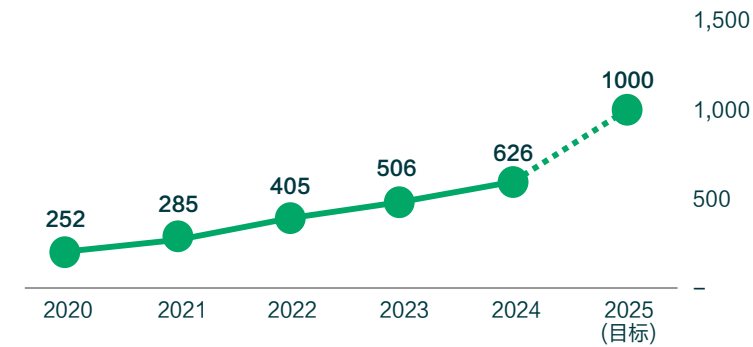
我们在设计现代配送中心时，充分考虑屋顶光伏系统的安装条件，并配备智能电表、LED照明和高效暖通空调系统（HVAC）。生命周期评估（LCA）已成为我们的标准实践，此外，我们已在30多个项目中试点采用低碳建筑材料。迄今，我们资产组合中已有24%的项目获得了可持续认证。

我们在全球17个国家部署了太阳能与电池储能系统，总装机容量达626兆瓦，帮助客户降低成本与碳排放，同时缓解当地电网的压力，其中包括德国的混合能源系统、日本的“自输电”（self-wheeling）¹ 模式，以及在美国和欧洲不断增长的社区光伏资产组合。

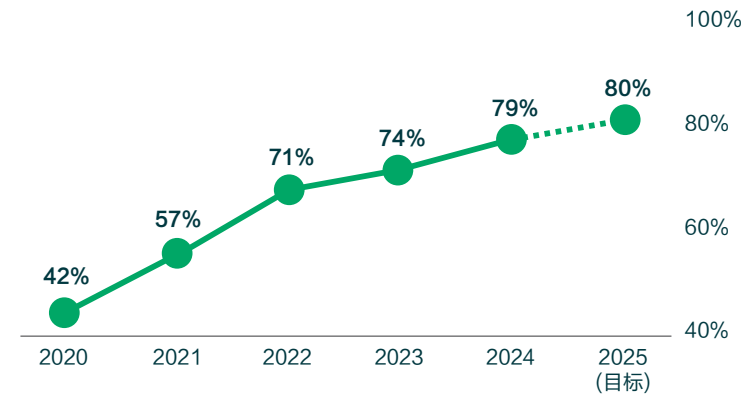
安博Mobility通过可规模化复制、接入电网的电动车充电解决方案，积极推动运输环节的脱碳进程。2024年，我们的电动车充电设施容量提升了四倍，达到28兆瓦；截至2025年初，累计充电服务里程已达1,000万英里（约合1,600万公里）。我们与马士基旗下的Performance Team合作开发了一个充电枢纽，是北美最大的重型卡车充电站。该项目由9兆瓦微电网和18兆瓦时的电池储能提供持续电力，并配备了氢能预适配发电机。

从可再生能源、可持续建筑到电动车充电基础设施，安博正打造客户与社区共同需要的可持续物流基础设施，助力迈向更低碳的未来。

太阳能与储能装机容量²



LED照明增长率



1. 通过公共电网将自发电力输送给自身在异地的用电设施。
 2. 参考第三页的注释1。
 3. 2025年第一季度已达到。

>600 兆瓦

太阳能及储能装机容量²

1600 万公里

自2023年以来服务的车队累计充电行驶里程数³

111 亿美元

2018年来已发行的绿色债券

充满激情的团队

在安博，员工是我们最宝贵的资产。2024年，《华尔街日报》在一篇题为《鲜为人知却让员工真正有话语权的公司》的文章中，报道了我们的独特企业文化。文中指出，德鲁克研究院（Drucker Institute）将安博评为员工敬业度与人才发展十佳企业之一。

我们通过多项举措打造世界一流的员工体验，包括具有竞争力的绩效导向型薪酬机制（包含每年两次绩效评估），丰富的职业发展机会，个人成就与集体成功相融合的企业文化。

我们招聘具备深厚专业背景的人才，持续壮大行业领先的团队。新员工入职后，将参加为期三天的沉浸式线下培训项目，深入了解我们的企业价值观与文化，其中包括高管分享环节及实地参观邻近的安博物流中心。

- 我们通过公司资助的实习项目和早期职业发展计划，建立人才储备计划。
- 我们广泛吸引顶尖人才，包括通过各类行业协会及专业机构招募人才，推出青年人才计划，并实施结构化、客观公正的面试流程。
- 我们通过清晰的沟通、及时的反馈以及精简的面试流程，为候选人营造良好的应聘体验。

员工敬业度



85%

员工敬业度快速调查得分

100%

2024年员工道德合规培训完成率

~15,500

2024年公司提供或支持的员工培训小时数

打造韧性社区

安博的物流地产不仅推动经济增长，也在不断强化社区发展。每天，约有110万人在安博全球的物流园区中工作，其中大多数为我们客户的员工。自2018年以来，我们通过“社区劳动者计划（CWI）”已为物流行业约36,000人提供了相关培训。我们的员工也为当地机构捐赠了近20,000小时志愿服务，其中包括一年一度的IMPACT Day——在这一天，我们全球办公室暂停办公，全体员工投身于支持所在社区的公益行动中。

我们回馈业务所在社区的理念包括三大支柱：创造经济发展机会，提升教育水平与就业技能，满足社区基本需求、改善环境及提升生活品质。根据牛津经济研究院（Oxford Economics）在2022年发布的一项研究，每年有价值2.7万亿美元的商品通过安博物流园区流转，相当于全球GDP的2.7%。大多数安博物流园区靠近人口密集地，有力地支持次日达服务，缩短配送路径，从而减少碳排放。

2024年，我们通过“美好空间（Space for Good）”向非营利机构捐赠了超过18万平方米（约合200万平方英尺）的物流空间。2025年初，我们向大洛杉矶地区的仁人家园（Habitat for Humanity）提供场地，支持洛杉矶地区山火的应急救援。

我们还通过PARKlife™的绿色空间和公共艺术提升社区品质，例如位于意大利安博博洛尼亚园区的城市艺术博物馆（Urban Art Museum）。我们的社区光伏项目不仅增强电网稳定性，也为当地居民提供了清洁能源。2024年，安博及安博基金会向我们所专注的公益领域的机构总计捐赠了530万美元。

我们鼓励员工积极回馈社会，每位员工每年可享受40小时带薪志愿者服务。我们还设立“社区影响力奖”表彰积极参与志愿者服务的员工，并通过公司配捐计划给予支持。



满足社区需求——位于日本大阪附近的安博稻川物流园区二期（Park Inagawa 2）设有一个占地两英亩的广场，作为紧急响应的重要枢纽。

110万¹

每天在安博全球物流园区内
工作人数

3,800

2024年接受我们的“社区劳动者计划”
培训的人数

~20,000

2024年我们全球员工向社区组织
捐赠的志愿服务小时数

1. 根据安博委托的独立顾问机构牛津经济研究院（Oxford Economics）于2022年开展的一项研究。

目标及进展

我们的可持续发展目标紧密契合公司的业务战略——即在全球最具活力的贸易与商业中心开发、持有、租赁并管理物业项目。这些目标也与联合国可持续发展目标（SDGs）保持一致。

重点领域	我们的目标	2024年度进展	状态
净零碳排放	以2019年为基准，到2040年前实现全价值链的温室气体净零排放目标。（联合国可持续发展目标第13项）	相较于2019年基准值，我们已将范围1排放减少了35%、范围2排放减少了99%，范围3排放减少了36%。 ¹	推进中
可再生能源	到2025年年底实现1吉瓦（GW）太阳能及储能装机容量。（联合国可持续发展目标第7项和第9项） ²	已实现626兆瓦（MW）的装机容量。	推进中
建筑认证	为所有符合条件的新建及改建项目取得可持续建筑认证。（联合国可持续发展目标第7项和第9项） ³	我们已为所有符合条件的项目取得或正在获取可持续建筑认证。	已完成 ✓
LED 照明	在每年的所有新建和改建项目中实现100%安装LED照明，并在2025年年底实现资产组合中LED照明覆盖率达80%。（联合国可持续发展目标第7项和第9项） ⁴	我们符合条件的新建和改建项目中LED照明的安装或计划安装率已达100%，目前资产组合中LED照明覆盖率已达79%。	推进中
文化与人才	2025年年底获得由Management Leadership for Tomorrow（MLT）机构颁发的“黑人平权职场”认证与“西班牙裔平权职场”认证。（联合国可持续发展目标第10项）	已完成基准评估，并提交了认证流程的初步目标。	推进中
社区参与	以2019年为基准，在2025年年底实现累计75,000小时的志愿服务时长，用于支持全球各地的社区。	2024年共捐赠了近19,800小时的志愿者服务，从2019年到2024年底累计服务时长已达74,300小时。 ⁵	已完成 ✓
道德与合规	确保员工100%完成道德合规培训。	员工已100%完成道德合规培训。	已完成 ✓

1. 范围2排放为基于市场核算。范围2排放减少主要通过购买**可再生能源证书（RECs）实现。

2. 详见第3页脚注1。

3. 涵盖自2021年6月起批准的新建及改建项目。由于客户需求和/或部分联合开发协议的限制，少量项目无法获得可持续建筑认证。

4. 适用于我们所拥有及管理的运营性资产，不包括安博FIBRA于2024年8月收购控股股权的Terrafina所持有资产。

5. 2025年初累计已完成75,000志愿服务小时数。

关于本报告

本报告概述了截至2024年12月31日，安博（Prologis）所拥有及管理的13亿平方英尺的物业与开发项目资产组合的表现，并精选呈现了2025年初的部分亮点内容，¹ 报告内容包含了我们在2024年实质性评估中确认的议题，涵盖安博全体员工及绝大多数运营项目。此外，报告还介绍了我们战略资本业务中涉及的10个联合投资基金。

本报告依据全球报告倡议组织（GRI）发布的2021版通用标准编制，并与可持续会计准则委员会（SASB）发布的2023版地产行业标准及温室气体核算体系（GHG Protocol）保持一致。劳盛公司（LRQA）基于ISAE 3000鉴定准则为本报告出具了有限鉴证。更多披露信息详见我们的[数据页面](#)。

欢迎您就本报告提出意见、问题或建议，可通过以下方式联系我们：

globalimpactandsustainability@prologis.com。

安博

Pier 1, Bay 1
San Francisco, CA 94111
United States
+1 415 394 9000
www.prologis.com

© 安博公司 2025 版权所有

前瞻性声明

本报告中除历史事实以外的陈述均属于《1933年证券法》（经修订）第27A条和《1934年证券交易法》（经修订）第21E条所界定的前瞻性声明。这些前瞻性声明基于我们对所处行业和市场的当前预期、估计和预测，以及管理层的信念与假设。此类陈述涉及的不确定性因素可能会对我们的财务和/或经营业绩产生重大影响，包括但不限于以下词语的使用，例如：“目标”、“承诺”、“预期”、“预计”、“打算”、“计划”、“相信”、“寻求”和“估计”，以及这些词语的变体和类似表述，均旨在识别前瞻性声明，这些陈述本质上通常不属于历史性陈述。所有涉及经营绩效、目标进展、我们预期或预计将来会发生的事件或发展相关的陈述，均属于前瞻性声明。这些声明代表我们的远景目标，并不构成对未来表现的保证，且包含一定的风险、不确定性和假设。尽管我们相信这些前瞻性声明所反映的预期是基于合理假设，但我们无法确保能够实现这些目标或预期，因此实际结果可能与前瞻性声明中表达或预测的内容存在重大差异。有关可能导致前瞻性声明与实际结果产生差异的因素，请参阅我们最近提交的年度报告（Form 10-K）中的“风险因素”章节（该清单为非详尽清单）。

安博不承担因新信息、未来事件或其他原因而公开更新或修订任何前瞻性声明的义务。此外，涉及可持续发展的数据和指标可能受制于不断变化的测量方法、监管框架及第三方标准，这些标准和方法可能随着时间推移而持续变化。因此，本报告中披露的信息可能会随着实践的成熟，在后续版本或未来的报告中被更新、替换或进一步细化。最后，我们在报告中对自身产品、设施及相关举措对第三方的可持续性和运营效率可能产生的影响作出了一些陈述，但无法保证这些产品、设施或举措将产生我们预期或设想的效果。

本报告中的陈述无意在扩展或修改 Prologis Management II S.à r.l. 或我们旗下基金在监管披露中的内容，例如在相关基金的签约前文件中所包含的SFDR附录II模板，该模板包括但不限于我们为满足SFDR（欧盟法规2019/2088）要求而定义的环境和/或社会特征。此外，本报告中的陈述适用于整个安博公司，并不专指我们的战略资本业务或任何单一基金或受监管主体。

1. 我们全资或通过联合投资基金拥有或参与投资的物业和开发项目。