

安博中国 可持续发展报告

目录

Context

关于安博	1
为利益相关者创造可持续价值	2
行动简报	3
环保目标和目的	4
节能建筑和高效照明	5
安博中国：环保好公民	6
引领行业发展，提升社会效率	7
员工志愿服务和企业捐赠	8
安博中国：致力安全中国路	9
诚信经营	10
安博中国：高标准运营	11
联系我们	12

本报告的所有数据截至 2016 年 12 月 31 日

封面照片：2016 Impact Day，成都
目录：安博广州物流中心



关于安博

安博是全球物流基础设施行业领导者，在全球最具活力的商业中心拥有、管理和建造高品质的现代物流仓储设施。通过 20 个国家的 3000 多座物流中心，为全球 5200 多家世界一流品牌和企业提供服务。客户选择安博基于这样的认知，高效的供应链有助于实现更优质更长久的业务运营，与安博的战略业务关系将创造竞争优势。

公司未来的发展和繁荣值得期待。全球供应链诸多环节皆已蓄势待发，向现代化行进。全球消费阶层正不断增长。城市化、消费和电子商务的长期发展趋势不断孕育社会对高效物流设施的需求。

安博视关爱为己任，崇尚团队合作、勇气和影响力。日复一日，自上而下，安博全体同仁携手共进，为客户、社区、环境和企业本身创造最佳方案。

位于美国加利福尼亚旧金山的安博全球企业总部



全球影响力

20 个国家 1,582 位专业人士，14 种工作语言
美洲地区 2,382 座物流设施
欧洲地区 787 座物流设施
亚洲地区 153 座物流设施

规模促进效率

管理总资产 660 亿美金
自有、管理及在建设施 6,280 万平方米
全球物业 3,322 座

参与推动可持续发展

太阳能发电装置能效总量高达 165 兆瓦
16 个国家 233 个可持续建筑认证
社区志愿服务达 10,420 小时
为 12 个非营利组织提供免费场地长达 82 个月

伙伴关系确保持久价值

全球客户 5,200 家
多站点客户 700 家
全球出租率高达 97.1%
全球续租率高达 79.8%

为利益相关方创造可持续价值

安博对于可持续设计、开发、运营和文化的前瞻性态度为所有利益相关方创造长期价值。

98%

员工敬业度调查参与率高达 98%，远超外部同类调查的 70-80%

100%

所有员工均有机会接受职业培训和教育

4

每位员工每年 4 个工作日可用于参与慈善活动

165MW

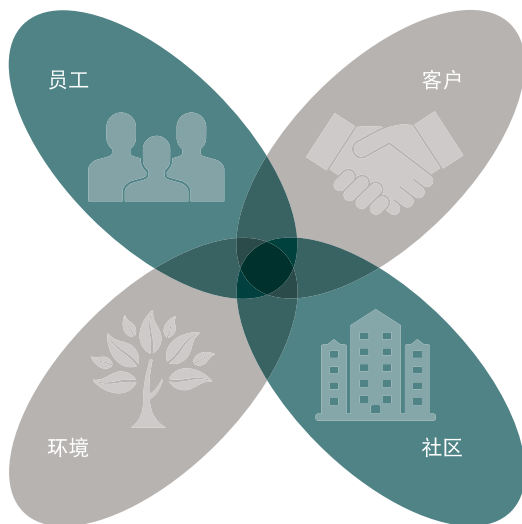
太阳能发电总量高达 165 兆瓦

18MW

2016 年安装太阳能发电装置 18 兆瓦

233

个建筑认证



78%

的运营物业已安装节能照明

35%

比传统仓库照明，LED 照明节省 35% 电能

36%

的运营物业已安装热能反射屋顶

10,420

社区志愿服务高达 10,420 小时

\$160M

为地方事业和非营利组织捐助善款 160 万美金

82

为 12 家非营利组织提供免租场地长达 82 个月

行业认可及奖项

安博的业务成就和商业操守已被广泛认可。

连续六年入选并成为道琼斯可持续发展指数 DJSI 北美和亚太地区成员，该指数旨在挖掘和表彰全球可持续发展最卓越企业。

连续八年荣膺 Corporate Knights 全球可持续企业 100 强。

连续五年荣膺美国国家房地产信托投资协会 (NAREIT) Light Award 行业领导者称号。

2016 年奖项

- 美国科罗拉多环保领导者项目：黄金级
- Corporate Knights 全球可持续企业 100 强
- CR 杂志：金融业 / 保险业 / 房地产业行业最佳企业公民 10 强
- 道琼斯可持续指数：北美及亚太地区 FTSE4Good 指数成员
- 绿街顾问公司：REIT 行业企业治理领导者
- Green Street Advisors：地产信托行业企业治理领导者
- 哈佛商业评论：全球最佳表现 CEO ——Hamid R. Moghadam
- Inbound Logistics：G76 绿色供应链合作伙伴
- 美国房地产投资信托协会：Light Award 行业领导者
- 新闻周刊：美国顶级绿色企业
- WorldatWork：工作生活完美平衡之所

行动简报

环境保护

安博把可持续发展理念融入业务中，在提升自身环境表现的同时，利用自身影响力，推动供应链上的环境管治，帮助客户达到更高的环保目标，提高运营效率。此外，安博在运营和建设过程中，实践高标准的植被覆盖率和完善的污水和废弃物处理机制，以维护良好的社区环境。

社会责任

安博坚持所有利益相关方的积极沟通，不断了解社区成员的反馈意见和想法，以更好地回馈社区，共同发展。安博坚持支持和赞助社会活动和社会事业，通过经济和实体资产等资助形式，希望为改善社区教育、福利和环境等方面做出贡献。此外安博还致力于与当地居民建立长期稳定的友好关系，改善当地基建以适应不断增加的物流压力，积极利用当地设施、当地供应商和承包商，为社区创造更多的工作机会，为卡车司机提供道路安全培训。

合规运营

安博深信诚信之经营策略以及高效透明的对话是业务运营和决策制定的重要前提，也是成功之路不可或缺的要素。安博每年投入大量的资源来确保自身高标准的运营。



安博东莞石排物流中心

环保目标和目的

安博的环保目标和目的基于审慎规划以及最新技术和气候科学充分研究，将环保目标和目的与更广泛的业务目标和目的相联系，专注领域包括物业的高品质和适应性设计、能源创新、能源高效、节水减废、供应链合作以及碳足迹测定等方面。

截至 2016 年 12 月 31 日，可持续发展目标的重大进展如下：

- 增加太阳能装置 18 兆瓦，总发电量达到了 165 兆瓦，预计 2020 年将顺利完成 200 兆瓦的目标。
- 78% 的运营物业实现节能照明，距离目标 100% 更近一步。
- 实现企业温室气体减排 20%，比原定计划 2020 年提早四年。

此外，签署 CDP 的行动承诺，鲜明展示安博对气候保护行动的长期决心并与联合国可持续发展倡议结盟如下：

倡议 7：确保所有人都能获得负担得起的、可靠的、可持续和现代化的能源。

倡议 9：建立富有灵活性的基础设施，推广包容性和可持续的工业化，鼓励创新。

倡议 13：采取紧急行动与气候变化及其影响作斗争。

安博将继续制定 2020 年之后更具有挑战性和深远意义的发展目标，并坚持向行业和大众汇报经营和治理业绩。

目标	进展	结果
100% 目标 100% 开发项目均获得公认的可持续性评级体系的相应认证	54 MSF 2014* 70 MSF 2015 87 MSF 2016	87_{MSF} 8MSM 可持续建筑八百万平米 认证项目 233 16 个国家
100% 100% 运营物业实现节能照明	78%	78% 78% 运营物业实现节能照明 (97% 物业参与调查)
200MW 2020 年太阳能发电总量达到 200 兆瓦	82.5%	165MW 太阳能发电总量 165 兆瓦
20% 以 2011 年为起点，2020 年企业温室气体排放减少 20%	7,822 MtCO₂e 2014* 7,018 MtCO₂e 2015 6,588 MtCO₂e 2016	22% 以 2011 年为起点，范围一二类温室气体减排 22%

* 图表显示了 3 年的数据；要了解更多数据，请参考以往报告。

节能建筑和高效照明

安博是全球领先的物流基础设施提供商，拥有现代化物流设施 3000 多座，总占地面积 6280 万平方米，分布于世界最有活力的商业中心。安博业务运营规模大范围广，提供机会带领行业以可持续发展理念规划、设计和建造大楼，不断努力获得建筑可持续认证、设计适应性建筑、推广高效节能的照明解决方案。

节能建筑

符合最高可持续性标准而建的建筑物运营更高效，降低客户运营成本。

2016 年，54 个项目 160 万平米顺利获得国际公认评级体系的绿色认证；这意味着截止此时 16 个国家的 233 个项目，共计 810 万平米获得可持续建筑认证。



安博东莞洪梅物流中心



安博重庆空港物流中心

2016 年所获认证包括：

- 位于中国惠州的安博惠州惠阳物流中心一期四栋仓库获得了 LEED 银奖认证。
- 巴西 São Paulo 附近的安博 CCP Cajamar 第一物流中心首获 Nucleo de Real Estate AAA 评级以及 LEED 金奖认证。
- 日本安博 Ichikawa 第一物流中心、安博 Zama 第一和第二物流中心获得日本开发银行的最高荣誉（五星级绿色建筑认证）。
- 墨西哥 Cuautitlán 的安博 Izcalli 物流中心四期荣获 LEED 银奖认证。

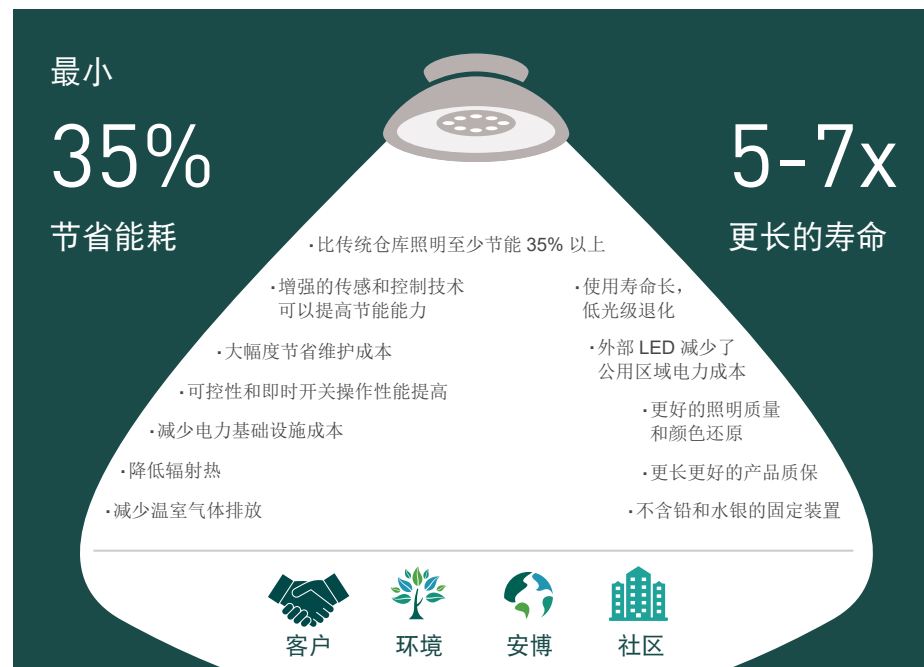
高效照明

仓库中主要电能消耗是照明设备，高效 LED 灯泡的出现提供大规模推动可持续性发展的机会。安博大部分的设施已经安装高效的 LED 照明。2016 年初，安博更是在所有新开发项目和照明设备翻新过程中启用 LED 照明标准。到今年年底，78% 的全球运营物业实现高效照明，而 2015 年底该比例为 73%。

LED 规格和采购计划为安博和客户提供优质、灵活的照明方案，大大降低了电费和维护费用。安博的规模优势可以帮助获得优惠的供应商价格，从而更进一步实现了可持续性高效照明。

LED 标准：竞争优势

通过启用 LED 标准，安博成为行业引领，并给下述各方面带来优势。



安博中国：环保好公民

安博中国在集团环境治理理念的指导下，专注于创新能源应用、建筑物能源效率提升、节约用水，并不断降低自身的运营对社区的环境影响。

发展绿色建筑是安博中国在环境管理上的重点。公司确保每个项目的设计、施工阶段都注重节地、绿化、节水、节能等可持续发展和绿色技术的应用。2016年8月惠州惠阳物流中心荣膺LEED银级认证。

- 通过采用屋顶3%的天窗面积，引入自然采光天窗，方便客户利用自然光，降低使用能耗；
- 高标准的屋面、墙面保温隔热标准配合良好的通风设计，保持仓库内良好的工作温度；
- 室内照明采用高效T5荧光灯具，室外照明采用太阳能LED路灯以及通过租户分项电表计量等措施来降低整体的建筑能耗；
- 采用高效节水卫生器具及节水灌溉，降低用水量；
- 选用本地环保材料，注重施工过程中的环境保护，废弃物分类及回收管理等。



对比 LEED 的基准能耗模型，惠阳物流中心节能率达到 15%~18% 左右

安博中国始终坚持从设计施工到运营成熟期全过程的可持续发展理念。从项目选址调查开始，引入环境监测及抽样调查，聘用第三方专业机构按国际标准对场地进行环境评估和提供治理方案，对土壤以及地下水中的化学物、重金属、毒理性等指标进行化验分析，避免有毒、有害物质残留在土地内，确保客户

工作人员的健康安全。同时在前期的环境调研阶段，对运营期间产生的污水、噪音、废气、废物进行充分的环境评估，确保园区投入使用后对环境不造成污染，并建设配套的给水排水设施、隔音带、固体废弃物中转站等减少自身对所在社区造成的环境影响。



安博惠州惠阳物流中心

引领行业发展，提升社会效率

安博作为全球物流基础设施提供商，在国际上拥有丰富的行业经验和优秀的业务水平。坚持不断以物流仓储效率的提升带动供应链效率的提升，以至带动社会整体效益的提升。

科学选址

物流是整个社会运转的主动脉之一，而土地资源则是物流园区必不可少的生产资料。全球物流仓储业不断发展，位于城市黄金地段的仓储空间非常有限。安博在物流中心选址上与政府保持顺畅的沟通，充分了解经营所在地的城市规划。安博仓储设施普遍临近空港、海港和内陆交通枢纽，均以快速通过为特征，并具有高处理、高周转的能力。这些特征使得物流园区的意义得到最大程度的发挥，落实全球化、前瞻性、生态环保并高效的土地使用规划。

提升土地使用效率

安博重庆两江新区物流中心是个很好的例子。在此之前重庆仓储设施多为单层建筑，安博在重庆两江新区项目上尽力设计建设了双层物流仓储设施，最大化提升土地使用效率，为更多客户享受优质地块资源创造了条件，为社会创造产生更大经济效益。



安博重庆两江物流中心



安博北京首都机场第二物流中心

促进行业发展

安博与全球业内学术机构和专家合作，以高品质工业仓储基础设施建设为准则，达成在业内广为认可的建设质量与服务水平。



比行业标准更高的
光照强度



全行业最高标准
的卡车收卸货深度



比行业标准多 50% 以上
的停车位设计



比行业标准更宽敞
的园区道路



比行业标准更厚、保温性能
更高的建筑保温



比行业标准更高的
通风频率

目前，中国物流成本高达是欧美的两倍左右。电商行业的快速发展为中国物流行业的发展创造新的契机。社会需要高效的物流服务。安博中国探索通过产品、服务提升社会效益。

员工志愿服务和企业捐赠

志愿服务和企业捐赠精神深深扎根于安博文化中。

员工志愿者计划

IMPACT 日全球服务日已经成为公司极具代表性活动。每年五月份的某个周五，安博全球所有办公室与当地社区的慈善机构开展志愿活动。从上海到丹佛，从墨西哥城到布拉格，安博每一位员工对这一天充满期待，做好充分准备回馈社区。

安博基金会

成立于 2001 年的安博基金会长期关注教育、环境和人类福利并为相关慈善机构提供经济支持。基金会设有礼品配捐项目，用于配捐员工善款，受益范围覆盖 501 个非营利组织、学校和大学。同时基金会还通过 Dollars for Doers 项目，用于配捐员工个人志愿时间。

慈善空间

安博设有 Space for Good 慈善空间计划，为慈善机构提供临时性免租空间，以缓解其季节性和短期的仓储需求，并提供灾难援助。该计划充分体现了安博践行社会企业公民的承诺，以及代表当地社区建立意义深远的公共 / 私有伙伴关系之诚意。

2016 年亮点

- 安博和安博基金会为教育、人类福利和救灾领域的非营利组织捐款和配捐高达 160 万美元。
- 全球服务日，安博员工参与志愿活动 7000 小时，惠及 60 个不同的非营利组织。此外员工全年参与志愿活动达 3420 小时。
- 慈善空间项目为非营利组织和非政府组织提供免费或低租金的仓库空间长达 82 个月，共计减免租金 90 万美元。

Impact Day 全球服务日

1,400

名员工志愿者

7,000

个志愿活动小时

60

个非盈利组织获益



新泽西团队为帕特森新泽西 8 公立学校手绘地图



拉斯维加斯团队在清理红岩峡谷国家野生生物保护区



圣安东尼奥团队在米切尔奥杜邦中心植树造林



英国索利哈尔团队在埃克斯霍尔农庄学校操场工作



“小头盔，大不同”上海安博团队走进学校给学生传授交通安全知识

安博中国：致力安全中国路

随着物流行业的迅猛发展，中国的货运量发展保持强劲势头。然而频发的交通事故不仅威胁着人们的生命健康，还造成了巨大的经济损失，威胁着社会的长治久安。

作为全球最大的工业物流基础设施提供商和运营商，安博深知，具备安全驾驶技能的司机能够有效避免或减少交通事故的发生，有利于维护社区的安定氛围，同时也是物流公司可持续发展的重要保证。有鉴于此，安博中国从提升货车司机的安全驾驶技能入手，自 2013 年起，与国际领先的专业安驾机构及当地交通主管部门合作，在全国开展了以“安全驾驶”为主题的道路安全公益培训，为中国的道路安全问题贡献一己之力。该项目先后在上海九亭、广州、四川成都、浙江嘉兴、江苏昆山等多个城市为数百名货车司机提供的安全驾驶的培训课程，并在社区开展公益活动传播道路安全知识，受到参训企业和当地社区的一致好评。



2016 道路安全讲座，重庆



2016 道路安全讲座，成都

优质的培训课程

道路安全公益培训专注防御性驾驶，借鉴了欧美盛行五十多年且行之有效的史密斯系统防御性驾驶技巧，力求学员可以接触到国际前沿的安全驾驶理念，帮助司机减少道路交通事故，提高司机安全驾驶水平，促进社会和谐和家庭幸福。

各方声音和反馈

道路安全公益培训专注防御性驾驶，借鉴了欧美盛行五十多年且行之有效的史密斯系统防御性驾驶技巧，力求学员可以接触到国际前沿的安全驾驶理念，帮助司机减少道路交通事故，提高司机安全驾驶水平，促进社会和谐和家庭幸福。

安博中国有意识地投入大量资源和精力，真心地帮助客户提高货车司机的驾驶安全，手段有效，对提高道路安全有很大的帮助。

——钧永安驾培训机构负责人

安全问题非常重要，内部的培训更偏向于货物安全，而安博的培训更侧重道路安全，大规模培训成本就高，安博公益项目正是解决了这个问题，先后已有六七十位司机参加，一致认为培训价值很大。

——德邦物流中心经理

让安全驾驶成为一种习惯

培训项目有效提高了货车司机安全驾驶的意识 and 技能，减少了货车交通事故的发生率。在 2017 年 4 月于重庆两江开展的道路培训活动中，安博中国对比学员培训前后参加道路安全考试的两次成绩发现，安全驾驶培训使学员成绩提升了 32%。培训项目为客户创造价值，也为中国的物流效率提升做出了贡献。一方面，货车事故率的降低是客户物流公司节约了在货物损失、车辆维修、业务影响、医疗慰问等方面的经济支出；另一方面，物流公司不再需要自行组织大规模的道路安全培训，节约了时间、人力和经济成本。

· 中国的货车规模已超过 **2000** 万辆，并以每年 **100** 多万辆的速度增加；

· 全球每年约有 **100** 多万人死于交通事故；

· 中国几乎每小时就有 **2** 人死于货车交通事故；

· 安博中国自 **2013** 年起开始在全国推进以“安全驾驶”为主题的道路安全公益培训；

· 培训课程包括盛行 **50** 多年的驾驶技巧，及超过 **5000** 个典型交通事故；

· 迄今为止覆盖超过 **10** 座全国一二线城市；

· 覆盖超过 **500** 位一线货车司机。

国际防御性驾驶系统
道路安全领域的前沿实践，具有较强应用性。

交通法规讲解
有效避免因违法、违规驾驶行为而产生的交通事故。

交通事故案件分析
对司机起到直接的警示作用。

诚信经营

安博企业管理模式造就了坚定的诚信文化。安博一直进行着强有力的监管，与外部利益相关者对重要信息保持积极沟通，投入大量资源来确保符合相关法律法规和标准，并应用了全面而积极的方法进行风险管理，深受第三方机构的认可。

风险管理

安博的风险管理不仅仅是一项企业职能，更是一种心态和意识，渗入到运营的方方面面。通过完善的风险监管体系积极地管理财务风险、运营风险、组织风险、外部和宏观经济风险，方法有：

- 董事会和风险管理团队之间的积极沟通，包括风险评估测绘，以及每个董事和风险团队一对一的交流采访。
- 管理委员会召开战略风险管理会议。
- 资本配置的结构化途径，在每周的投资委员会会议上进行审核。
- 通过降低金融风险 and 减少外币使用，资产负债表在 REIT 行业中表现出色。
- 严谨的内部和第三方审计，以评估公司的管控和流程。
- 设有专门集中的团队在全球范围内管理风险，与各地方团队保持密切沟通。

董事会监督

董事会包含 10 名年度推选成员，9 名成员是独立的，包括首席董事。可持续性监管属于董事会公司管理与任命委员会的职能之一。

如想了解安博企业风险管理实践和方法的完整情况，请参考 2016 代表权声明书和 10-K（上市公司年度报表），或访问公司官方网站的投资者关系。

外部报告

定期向诸多公认的可持续报告组织报告环境、社会和治理问题，这些组织包括 CDP（碳足迹报告对象）、道琼斯可持续发展指数（DJSI）和全球房地产可持续性标准（GRESB）。

此外，安博通过年度可持续性报告向公众进行全面的信息披露。

全球合规

安博经营方式公平、道德，完全符合所有法律法规。安博董事会采用了道德规范和商业行为准则、全球反腐败和海外反腐败法（FCPA），并将所有条款普及到所有员工和董事会成员。每个新员工都需要阅读并签字接受道德规范和商业行为准则。道德规范和商业行为准则、[全球反腐败和海外反腐败法（FCPA）](#) 已被翻译成 16 种语言并发布到局域网中，确保安博公司全球员工都能更好地了解这些文件。要了解更多信息，参见《安博 2016 年度报告》和《安博 2016 年度代理声明书》。

标准和诚信

腐败是贸易的绊脚石，会摧毁公平公正的商务实践。安博的政策对贿赂和腐败行为是零容忍的。贸易往来和贸易关系绝对专业、公平和诚信。安博员工和董事会成员定期接受道德规范和商业行为准则培训、信息安全培训、全球诈骗防范培训和全球反腐败和海外反腐败政策培训，确保其了解最新的到的问题和企业预期。

人权、平权行动和平等机会

安博致力于最大努力保护人权，为此公司实行责任制工作场所管理，谨慎进行业务操作，杜绝任何与践踏人权有关的共谋行为。

值得一提的是，安博的核心价值观和公司文化是诚信（I）、指导（M）、激情（P）、责任（A）、勇气（C）和团结（T）——IMPACT，这体现了公司对道德业务经营和强烈的企业公民意识的承诺。安博的政策和实践就是为所有人提供平等的工作机会，不论其种族、肤色、信仰、性取向、婚姻状况、祖籍、性别、年龄、健康状况、就医情况和从军情况。

供应链诚信

安博在环保管理方面始终保持警惕，并承诺给员工一个安全健康的工作环境并希望供应商也能遵守这些原则。2013 年，发布了供应商行为规范，被译为 4 种语言。安博将继续开发系统来监管供应商对规范的遵守情况，也会向大家公布结果。

全球范围内，安博的总承包商需要提供事故数据，并且汇报所有工作场所安全情况和环保情况，这是他们可以与安博开展合作的重要前提之一。安博计划在未来通过自动化资格预审文档整理的方法来改善流程，自动化技术可以帮助我们更方便地管理数据和追踪供应商信息。

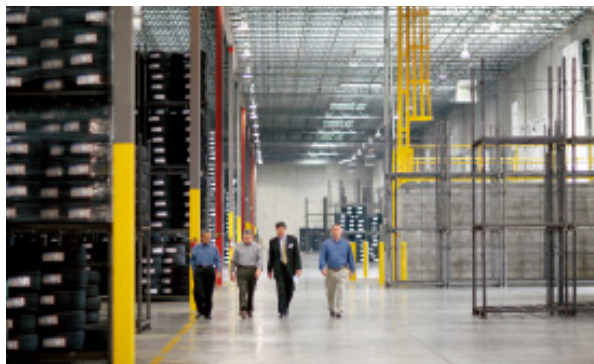
安博和全球供应链风险管理审核公司 Avetta 建立了合作。双方的合作旨在保证供应商符合安博所有的要求，包括保险投入、安全项目、金融稳定性、质检系统、合同条款、可持续性、供应商行为规范和法规合规。Avetta 平台通过严谨的预审程序可确保透明高效的供应链管理，该程序可提高供应商业绩表现、验证安全数据有效性、提高运营效率、降低风险。

最高标志

2016 年，业内一流的独立 REIT 研究咨询公司——Green Street 顾问公司连续 14 年高度认可安博的企业治理成果。在其每年的公开评级中，安博均荣膺最佳企业治理之首。

安博中国：高标准运营

安博中国沉淀三十多年的全球工程和运营经验，总结出最优设计理念和完善的设计标准，选用高端供应商，始终以建设高品质工业仓储基础设施为准则，以出色的建设质量在业内获得了广泛的认可。



『物业管理不是管理客户， 而是服务客户』

安博中国为客户提供高标准的物业管理，以严格的消防安全标准和全面的安保系统服务客户。为了完全满足国内现行的消防规范标准的要求，同时参照美国 FM 的相关标准，公司在物流中心对消防安全执行最严格的标准，包括完善的火灾报警系统、24 小时不间断的高清视频监控、24 小时无死角的电子脉冲围栏、红外对射以及外场安保视频监控，建立完善的消防和安保体系，把安保风险和火灾盗窃风险降低到最低。目前，安博中国 80% 以上的物流中心获得了仓储协会五星认证。

仓储协会五星认证

安博中国每年在全国范围内开展客户满意度调查。2017 年公司租户整体满意度大幅提高，综合满意度从 2015 年的 86% 增长到 95%，100% 的客户都愿意继续租用并推荐给其他客户。



联系安博

安博十分重视您的反馈，并欢迎您对此份报告提出任何问题、意见或建议。

敬请发送反馈至：

sustainability@prologis.com

获取更新信息或需要更多信息，请联系：

www.prologischina.com



安博公司总部

1 号码头, 1 号海湾
加利福尼亚旧金山市
94111 美国
电话 : +1 415 394 9000

安博中国总部

静安区延安中路 1228 号
静安嘉里中心办公楼三座 29 楼 |
200040 中国上海
电话 : +86 21 6135 1688

2017 年全球服务日，中国上海

