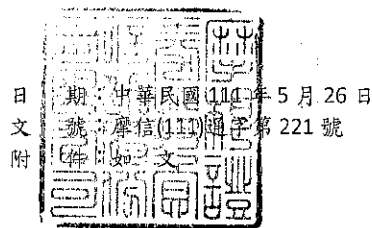


函



受文者：各銷售機構(如附件一)

主旨：為本公司總代理之「摩根環球地產入息基金(JPMorgan Global Property Income Fund)」(下稱本基金)預計自民國(下同)111年7月12日(下稱生效日)起變更基金中英文名稱、投資目標、投資政策及基金管理費乙事，因本案尚在核准中，擬先通知 貴公司相關事宜如說明，敬請 查照。

說明：

一、本公司依據境外基金管理辦法第十二條第六項第五款之規定，預計自生效日起變更總代理之本基金中英文名稱為「摩根可持續基建基金(JPMorgan Sustainable Infrastructure Fund)」，其投資目標、投資政策及基金管理費亦將一併調整，相關說明如下：

- 1) 鑑於投資人對於投資具有可持續性與環境、社會及治理(「ESG」)特徵的關注日益增加，為了捕捉可持續基建投資帶來的機會，經理人已決定對本基金的名稱、投資目標及政策作出變更，詳細資訊請參考香港境外基金管理機構寄發之客戶通知信(如附件二)。
- 2) 變更後本基金將調降管理費率，由目前的每年1.5%調降至1.0%。本次變更將不會對現有投資人之權益造成重大損害。本次變更相關的法律及其他行政成本估計約為32,000美元，將由本基金承擔。
- 3) 鑑於上述變更，自111年6月10日起至111年7月11日為止，辦理本基金之買回或轉換至本公司總代理之摩根系列境外基金，本公司將均不予收取其買回或轉換費用；前述費用不包含銷售機構對投資人收取的服務費用。
- 4) 本基金更名及管理費異動前後對照表如下：

JF82

| 基金名稱<br>(調整前)                                                | 基金名稱<br>(調整後)                                                      | ISIN code    | 基金管理<br>費率<br>(調整前) | 基金管理<br>費率<br>(調整後) |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| 摩根環球地產入<br>息基金<br>JPMorgan Global<br>Property Income<br>Fund | 摩根可持續基建<br>基金<br>JPMorgan<br>Sustainable<br>Infrastructure<br>Fund | HK0000055837 | 1.5%                | 1.0%                |

- 5) 本次變更須取得金融監督管理委員會之核准，目前本案尚在審核中，僅係配合香港境外基金管理機構訂定之全球統一公告日先行公告，惟最終仍取決於金融監督管理委員會之核准；獲核准後本公司將提供核准函予 貴公司辦理相關事宜。
- 二、因本基金自107年4月16日起已暫停新申購，自生效日起本基金仍暫停接受投資人對本基金之新申購(含單筆新申購、轉申購、新申請之定時定額)，原已投資本基金之投資人得繼續持有或辦理買回、轉換交易。惟為維護投資人之權益，既有之定期(不)定額之投資人每月扣款之申購可持續，惟不可增加扣款金額。
- 三、本基金異動之全球統一公告日為111年6月10日，本公司將於全球統一公告日於境外基金資訊觀測站及本公司網站公告相關事宜，並將於生效日更新境外基金公開說明書及投資人須知。敬請 貴公司再將前述相關事宜轉知 貴公司所屬投資人。
- 四、如有其他相關問題，請洽本公司(02)8726-8686。

摩根證券投資信託股份有限公司

董事長 唐德瑜



## 附件一

花旗(台灣)商業銀行股份有限公司  
中國信託商業銀行股份有限公司  
國泰世華商業銀行股份有限公司  
華南商業銀行股份有限公司  
臺灣中小企業銀行股份有限公司  
合作金庫商業銀行股份有限公司  
日盛國際商業銀行股份有限公司  
台北富邦商業銀行股份有限公司  
玉山商業銀行股份有限公司  
第一商業銀行股份有限公司  
兆豐國際商業銀行股份有限公司  
彰化商業銀行股份有限公司  
台新國際商業銀行股份有限公司  
上海商業儲蓄銀行股份有限公司  
永豐商業銀行股份有限公司(理財商品部)  
臺灣土地銀行股份有限公司  
陽信商業銀行股份有限公司  
京城商業銀行股份有限公司  
高雄銀行股份有限公司  
聯邦商業銀行股份有限公司  
安泰商業銀行股份有限公司  
板信商業銀行股份有限公司  
元大商業銀行股份有限公司  
臺灣新光商業銀行股份有限公司  
台中商業銀行股份有限公司  
遠東國際商業銀行股份有限公司  
華泰商業銀行股份有限公司  
三信商業銀行股份有限公司  
臺灣銀行股份有限公司  
凱基商業銀行股份有限公司  
星展(台灣)商業銀行股份有限公司  
渣打國際商業銀行股份有限公司  
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司  
瑞興商業銀行股份有限公司  
瑞士商瑞士銀行股份有限公司台北分公司  
法商法國巴黎銀行股份有限公司台北分行  
凱基證券股份有限公司

富邦綜合證券股份有限公司  
元富證券股份有限公司  
第一金證券股份有限公司  
群益金鼎證券股份有限公司  
統一證券股份有限公司  
元大證券股份有限公司  
日盛證券股份有限公司  
永豐金證券股份有限公司  
兆豐證券股份有限公司  
華南永昌綜合證券股份有限公司  
國泰綜合證券股份有限公司  
新加坡商瑞銀證券股份有限公司台北分公司  
基富通證券股份有限公司  
中租證券投資顧問股份有限公司  
鉅亨證券投資顧問股份有限公司  
香港上海滙豐證券股份有限公司  
中國人壽保險股份有限公司  
台灣人壽保險股份有限公司  
全球人壽保險股份有限公司  
宏泰人壽保險股份有限公司  
保誠人壽保險股份有限公司  
國泰人壽保險股份有限公司  
第一金人壽保險股份有限公司  
安聯人壽保險股份有限公司  
富邦人壽保險股份有限公司  
新光人壽保險股份有限公司  
法商法國巴黎人壽保險股份有限公司台灣分公司  
臺銀人壽保險股份有限公司  
合作金庫人壽保險股份有限公司  
英屬百慕達商安達人壽保險股份有限公司台灣分公司  
國際康健人壽保險股份有限公司  
三商美邦人壽保險股份有限公司  
南山人壽保險股份有限公司



重要資料：務請即時細閱本重要函件。如閣下對本函件的内容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

敬啟者：

摩根環球地產入息基金

此函旨在告知閣下有關摩根環球地產入息基金（「基金」）的以下變更，將由2011年6月11日（「生效日期」）（包括該日在內）起生效。

1. 基金的名稱以及投資目標及政策的變更

鑑於投資者對於其投資的可持續性以及環境、社會及管治（「ESG」）特徵的關注日益增加，及為了捕捉可持續基建投資帶來的機會，經理人已決定對基金的名稱以及投資目標及政策作出如下變更：

|        | 直至2011年6月11日                                                                                                    | 由2011年6月11日起                                                                                                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基金名稱   | 摩根環球地產入息基金                                                                                                      | 摩根可持續基建基金                                                                                                         |
| 投資目標   | 基金之投資目標為主要（即將其總資產淨值至少60%）透過投資於在任何證券交易所上市，並且主要從事房地產行業或與該行業相關之業務，或擁有大量物業資產之股票證券，而致力達致可觀之現有收入及長遠資本增值。基金並不直接投資於房地產。 | 基金之投資目標為主要（即將其總資產淨值至少60%）投資於具備有利條件推動促進可持續及包容性經濟所需基建發展，同時不會對任何環境或社會目標造成重大損害並遵循良好管治實踐的環球股票證券（包括上市房地產投資信託基金），從而獲得回報。 |
| 投資政策摘要 | 為達到投資目標，基金將投資於房地產相關證券市場發展成熟之市場，包括但不限於北美洲、亞洲及歐洲市場。倘經理人在一段時間後認為其他市場發展成熟，基金亦可能投資於該等市場。基金可能投資於房地產公司之股份或並未獲證監        | 股票證券會根據可持續基建投資的主要附屬主題來挑選，而其可能不斷演變，例如電力基建、可再生能源基建、交通基建、可持續物流、水利基建、醫療基建、社會住房和教育基建以及數字基建。基金可將其大部分資產投資於單一附屬主題。        |

1 包容性經濟指在整個社會中公平分配經濟增長並為社會中的所有持份者創造機會的經濟。

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>會所需認可之房地產投資信託基金之權益。基金可將其總資產淨值100或以上投資於房地產投資信託基金。</p> <p>基金在任何國家或地區可投資的總資產淨值的比例不受任何限制，其可投資的公司市值亦不受任何限制。</p> <p>基金亦可投資於直接或間接參與以房地產作抵押之按揭貸款或以該等按揭貸款作抵押或以該等貸款支付的證券（「按揭證券」），例如按揭過手證券、房地產抵押投資管道（「FUND」）證及按揭抵押證券（「FUND」）。基金可持有將投資集中於特定房地產類別，包括但不限於公寓、辦公室大廈、貨倉、商場、酒店及護養院的特設房地產投資信託基金。基金將考慮投資於各種資本結構，包括但不限於普通股、優先股、可轉換優先股及債務證券（取適用者）。基金可將其總資產淨值少於100投資於資產抵押證券且基金所投資的資產抵押證券的信貸評級並無限制。</p> <p>投資經理人尋求評估若干環境、社會及管治因素對其可能投資的眾多公司的現金流量的影響，以識別其認為相比其他發行人，其將會受該等因素不利影響的發行人。該等決定可能並非最終決定，其仍可購入及繼續持有該等證券。</p> | <p>經理人將透過採用三步挑選流程識別參與有關附屬主題的股票證券：</p> <p>1+ 經理人將評估並採用以價值及規範為基礎的篩選模式，以在廣泛的初步投資範圍內實施排除機制，以免投資於嚴重違背有關原則的股票證券。以規範為基礎的排除政策適用於違反聯合國全球契約的股票證券。以價值為基礎的排除政策則反映多項投資者普遍認同的環境、社會及管治價值，而基金會完全排除涉及爭議性武器（包括白磷）及核武器的股票證券。如來自若干行業的收入超出若干最高限額（介乎10至100，視乎有關行業而定），基金亦會排除涉及該等行業的股票證券。該等行業包括動力煤、爭議性武器、煙草生產及與核武器行業有關的行業。為進行篩選，基金倚賴第三方數據提供機構，以識別股票證券涉及該等行業的程度或其來自該等行業的收入的情況。</p> <p>2+ 為從已根據上文第1+步篩選出的投資範圍內識別與可持續基建投資的主要附屬主題一致的股票證券，經理人將運用結合大數據研究及人工智能的專有科技，以識別及釐定與附屬主題有關的關鍵字及概念的相關性，並評估股票證券的公開文件（例如股票證券向監管機構提交存檔的文件、經紀報告、新聞報導、公司簡介等），以評定各股票證券與附屬主題的文本相關性及收入歸因，並就各股票證券進行評分。屬於以下類別的股票證券會獲得較高評分：按照經理人的專有科技2+與其他股票證券相比，其有較高比例的文本數據與附屬主題有關及2+來自附屬主題的收入佔比較高。兩項指標中獲得較高均衡評分的股票證券，即被視為對附屬主題的投資參與程度最高的股票證券，會獲挑選作進一步研究。</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>6+ 經理人將進一步分析專有科技的結果（即上文第6+步），以識別最適合達致基金目標的股票證券。</p> <p>此項分析乃根據基本研究分析師團隊的見解及持續與股票證券進行溝通參與（以了解股票證券具備何種條件，為發展促進可持續及包容性經濟所須基建於目前及未來制訂解決方案）後進行。基本分析乃用作更好地了解可能對股票證券造成影響的可持續性風險及機會。作為此項分析的一部分：</p> <p>6 納入可持續投資：首先，經理人將利用專有OÜÜ框架，透過識別支持促進基金的可持續目標的股票證券的特定可量化的指標，評定各股票證券與可持續基建投資的附屬主題一致的程度。在評定股票證券是否大幅參與可持續基建投資的附屬主題時，經理人會視乎股票證券的領域／行業以及其具體產品及服務，考慮不同的因素及表現指標。有關的定量及定性因素的重要性可能有所不同。舉例而言，經理人可能檢視例如但不限於股票證券來自構成可持續基建的有關附屬主題的特定業務流的收入比例等指標。這稱作「可持續投資納入準則」，並由經理人的專責可持續投資團隊驗證。</p> <p>6 股票證券的質素：其後，經理人將透過評定股票證券對重大可持續性事宜的參與程度挑選及識別優質股票證券。例如，經理人將分析股票證券是否容易受到與溫室氣體排放限額有關的規例的影響、其是否負責任地利用水資源、其與勞工的關係、其董事會組成等經理人認為屬於重大的因素。</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>6 估值分析：經理人亦將透過評定股票證券的預期回報及經濟效益（例如為股東創造價值）、持續期間（例如價值創造的可持續性）及管治（例如管理能力、資本分配等）等其他因素，評估股票證券的吸引程度。</p> <p>有關經理人的ESG框架及可持續投資方法（包括可持續投資納入準則）的更多資料登載於基金產品網頁 <a href="#">www.fundsinvestor.com</a>。</p> <p>基金將投資於環球（包括成熟及新興市場）股票及等同股票的證券。市值、行業（上文所載基金的排除政策除外）或地域並無限制。</p> <p>基金將有限度地投資於人民幣計價相關投資項目。基金不會將其總資產淨值10%以上投資於中國境內證券（包括透過「滬港通」及／或「深港通」投資於中國B股以及透過中國銀行間債券市場項目及／或債券通投資於在中國銀行間債券市場交易的債務證券）。</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

鑑於上述變更，基金可能承受額外／更高的投資風險，包括以下風險：

- 10 有關可持續投資的風險－基金在挑選證券時採用具約束力的準則，將投資組合內訂明百分比的持倉投資於可持續證券。基金亦可根據特定價值或規範排除股票證券。與並無採用有關準則的類似基金相比，將ESG系統性地納入投資分析並對投資決策產生約束力，可能對基金的表現構成不利影響。基金的投資組合亦可能集中於ESG相關證券，及其價值可能會比投資於更分散的投資組合的投資基金較為波動。此外，排除政策（倘實施）可能導致基金錯失具吸引力的投資機會或可能在不利時機根據其ESG準則出售證券。法律、規例及行業規範不斷發展，可能會影響眾多股票證券的可持續性，尤其是在環境及社會因素方面。該等措施的任何更改均可能對有關股票證券造成不利影響，進而可能令其無法成為基金的合資格投資（儘管其具有商業吸引力）。

ESG評估方法缺乏標準化的分類法，而採用ESG準則的不同基金運用有關準則的方式可能會有不同。對公司進行ESG評估可能需要主觀判斷，其中可能包括考慮第三方數據，而

<sup>1</sup> 此網頁並未經證監會審閱。

該等數據可能屬主觀、不完整或不準確，並可能影響經理人衡量及評估潛在投資的環境及社會影響的能力及可能導致基金投資於並不符合有關準則的股票證券。概不保證經理人將正確評估對基金的投資造成的負面影響。

10 基建公司風險—基建公司的證券可能較容易受到影響其行業的不利經濟、政治或監管事件所影響，並可能因該等事件面臨可能對其業務或營運造成不利影響的各種因素，包括額外成本、競爭、環境問題、稅務、終端用戶數目變化及監管影響。

10 與基金的投資策略相關的風險—基金的投資策略須承受以下風險：

- ◁ 與集中於單一主題及／或附屬主題相關的風險—基金將其大部分資產投資於單一主題（即可持續基建）並可能將其大部分資產投資於單一附屬主題。因此，與作廣泛投資的基金相比，基金可能更加波動並具有更高的損失風險。基金可能集中於參與單一附屬主題的投資。因此，基金可能在某段期間表現跑輸大市，並可能不成比例地受到不利於可持續基建主題及／或有關附屬主題的政治、稅務、監管或政府政策（可能導致有關證券的流通性降低及其價值更加波動）的影響。
- ◁ 與附屬主題及不斷變化的市場趨勢相關的風險—投資於特定附屬主題可能無法在所有情況及市況下均達到預期效果。視乎不斷變化的市場趨勢及各附屬主題的市況，基金的投資可能不時在不同附屬主題間作出調整，以致基金所招致的交易費用或會較採用固定配置策略的基金為高。
- ◁ 與運用大數據研究及人工智能技術相關的風險—大數據研究及人工智能技術乃嶄新科技，來自有關研究及技術的結果可能屬主觀、不完整或不準確，這可能影響經理人評估股票證券參與有關附屬主題的情況。

10 集中風險—基金集中投資於可持續基建行業。倘若經理人認為適當，基金亦可不時集中投資於特定國家（例如美國）及／或有限數目的證券。投資者應注意基金相比更廣泛分散投資的基金較為波動。基金的價值可能較容易受到影響該行業／地區／發行人的不利經濟、政治、政策、外匯、流通性、稅務、法律或監管事件所影響。

基金的類別將由生效日期起更名如下：

| 現時名稱                  | 由生效日期起的經修改名稱         |
|-----------------------|----------------------|
| 摩根環球地產入息（美元）（每季派息）    | 摩根可持續基建（美元）（每季派息）    |
| 摩根環球地產入息（港元）（每月派息）    | 摩根可持續基建（港元）（每月派息）    |
| 摩根環球地產入息（美元）（每月派息）    | 摩根可持續基建（美元）（每月派息）    |
| 摩根環球地產入息Y類別（美元）（每月派息） | 摩根可持續基建Y類別（美元）（每月派息） |

基金的信託契約將作出相應修訂，以反映基金的名稱變更。

## 10 基金的助理經理人的變更

現時，基金之日常投資管理已轉授予投資經理人摩根資產管理（亞太）有限公司。投資經理人已進一步將其若干投資管理職務轉授予助理經理人

由生效日期起，由於資源的重新分配，ÖöÖ±®  $\dot{\iota}^2 \times^a \gg -\ddot{z}$   $\gg \neg \acute{o}\dot{\iota}^2 \dot{\iota}^1 \gg^3 \gg^2 \neg \times \frac{1}{8}$  將不再擔任基金的助理經理人，及ÖöÖ±®  $\dot{\iota}^2 \beta-- \gg \neg \acute{o}\dot{\iota}^2 \dot{\iota}^1 \gg^3 \gg^2 \neg \ddot{x} \ddot{O} \cdot \acute{O}^3 \cdot \neg \frac{1}{4}$ （一家於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司）將獲委任為基金的助理經理人。

## 10 基金的代表單位類別的變更

現時，於基金的產品資料概要內用作披露過往業績表現的基金的代表單位類別為（每季派息）美元類別。鑑於基金的投資目標及政策的變更，由生效日期起，基金的代表單位類別將變更為（累計）美元類別，該類別將於生效日期成立。

i 0 降低適用於基金的管理費

經理人現時每年收取每一類別的資產淨值0.00%之費用（Y類別除外）。就Y類別而言，經理人現時每年收取每一類別資產淨值0.00%之費用。

由生效日期起，經理人將每年收取每一類別的資產淨值0.00%之費用（Y類別除外）。就Y類別而言，經理人將每年收取每一類別資產淨值0.00%之費用。

èò 加強基金的銷售文件內的披露

基金的銷售文件已作出其他加強披露及雜項修訂，包括更新單位類別等。

除上文所披露者外，適用於基金的特點及風險將不會受到任何影響，基金的運作及／或管理方式將不會發生任何變動。除上文所載降低管理費外，上述變更將不會導致管理基金的費用水平／成本發生任何變動。經理人認為，上述變更將不會對基金現有投資者的利益造成重大損害。

與上文第i及第j節所載變更相關的法律及其他行政成本估計約為11,000美元，將由基金承擔。

如鑑於上述變更，閣下希望贖回所持基金之單位或將其轉換至任何由摩根基金（亞洲）有限公司管理或作為香港代表<sup>1</sup>，並獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可售予香港公眾之其他基金，閣下可按照最新的基金銷售文件所載之買賣手續，由2011年6月18日起至2011年6月11日之豁免期內免費進行<sup>1</sup>。在轉換至該等基金前，投資者應閱讀及了解相關香港銷售文件所載適用於該等基金的投資目標、政策、風險因素、費用及其他資料。該等基金之詳細資料（包括有關銷售文件）於本公司網頁<sup>3</sup> [www.morganfund.com.hk](http://www.morganfund.com.hk)可供索閱。證監會的認可並不代

謹請留意，誠如基金的相關銷售文件所訂明，各有關基金的經理人或香港代表（取適用者）可酌情決定接納或拒絕基金單位或股份（視情況而定）的全部或部分認購申請。

1 謹請留意，儘管我們並不對閣下的贖回／轉換指示收取任何費用，但閣下之銀行、分銷商或財務顧問或會向閣下收取贖回／轉換及／或交易費，以及實施不同的交易安排。如閣下有任何疑問，應聯絡閣下之銀行、分銷商或財務顧問。

表其對基金的推介或認許，亦不保證基金之商業利弊或其表現。證監會的認可不表示基金適合所有投資者或認許基金適合任何個別投資者或投資者類別。

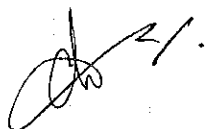
閣下可於一般辦公時間內於摩根基金（亞洲）有限公司之註冊辦事處<sup>6</sup>免費查閱基金的信託契約。閣下可於一般辦公時間內於摩根基金（亞洲）有限公司之註冊辦事處<sup>6</sup>，以及瀏覽本公司網頁<sup>3</sup> [www.morganfunds.com.hk](http://www.morganfunds.com.hk) 免費索取基金的現行銷售文件。反映上述修訂的基金的經修訂信託契約及經修改銷售文件將由生效日期或之後提供。

基金的經理人就本函件內容之準確性承擔責任。

如閣下對本函件的內容或基金任何其他方面有任何疑問，請聯絡：

- ◁ 閣下的銀行或財務顧問；
- ◁ 閣下指定的客戶顧問、客戶經理、退休金計劃受託人或行政管理人；
- ◁ 本公司的代理客戶服務熱線 8661 1166 1888；
- ◁ 本公司的分銷商服務熱線 8661 1166 6666；或
- ◁ 如閣下通常直接與我們聯絡，請致電摩根基金理財專線 8661 1166 1166。

摩根基金（亞洲）有限公司



董事  
陳俊祺  
謹啟

1011年0月10日

<sup>6</sup> 摩根基金（亞洲）有限公司之註冊辦事處位於香港中環干諾道中8號遮打大廈11樓。