

## 目 錄

### 致投資者的重要通知

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，且概不構成出售或招攬購買本文件根據[編纂]以外任何證券的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下作出的出售[編纂]或招攬購買[編纂]。概無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法管轄區[編纂]及概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區派發本文件。於其他司法管轄區派發本文件以及[編纂]及銷售[編纂]須受限制，且可能不會進行，除非根據相關證券監管機構的登記或授權獲得該等司法管轄區適用證券法的准許或獲得其豁免。

閣下應僅依賴本文件所載的資料作出投資決定。我們並未授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載者的資料。閣下不應將本文件並無載列的任何資料或陳述視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]及[編纂]、我們或彼等各自的任何董事或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方的授權而加以依賴。我們網站[www.ubtrobot.com](http://www.ubtrobot.com)所載的資料並不構成本文件的一部分。

頁次

預期時間表.....	iii
目錄.....	vi
概要及摘要.....	1
釋義及詞彙表.....	23
前瞻性陳述.....	39
風險因素.....	40
責任聲明.....	79
[編纂]及[編纂].....	81
豁免嚴格遵守上市規則.....	86
董事、監事及參與[編纂]的各方.....	89
公司資料.....	96
行業概覽.....	98
法律及法規.....	123
歷史、發展及公司架構.....	144
業務.....	203

---

## 目 錄

---

關連交易.....	388
董事、監事及高級管理層.....	391
與控股股東的關係.....	411
主要股東.....	415
股本.....	420
財務資料.....	424
未來計劃及[編纂].....	515
[編纂].....	520
[編纂]的架構及條件.....	532
如何申請[編纂].....	540
附錄一－會計師報告.....	I-1
附錄二－未經審計[編纂]財務資料.....	II-1
附錄三－物業估值報告.....	III-1
附錄四－稅項及外匯.....	IV-1
附錄五－中國及香港主要法律及監管規定概要.....	V-1
附錄六－公司章程概要.....	VI-1
附錄七－法定及一般資料.....	VII-1
附錄八－送呈香港公司註冊處處長及可供展示文件.....	VIII-1