



刘佩焕

合伙律师, 翰林律务所

 603 – 2710 3818

 noelle.low@hhq.com.my

专业资格

- 马来西亚高等法院律师 (2011 年)
- 马来亚大学法学学位 (2010年)

语言

- 英语
- 马来语
- 中文



刘律师的执业领域涵盖企业房地产、银行与金融, 以及商业合同事务, 并特别专注于为跨境投资及外国投资者参与马来西亚市场提供法律咨询服务。

她经常就适用于外国投资的法律及监管框架提供专业意见, 包括土地持有架构、合资安排、监管审批程序, 以及项目实施策略等事项, 协助客户有效规划及落实其投资项目。

在企业房地产领域, 刘律师为房地产发展商、投资者及企业客户提供法律咨询, 业务涵盖住宅、商业及工业物业的收购与出售, 以及联合开发项目、工业园区开发项目及租赁安排。她在整个交易周期中为客户提供全方位支持, 包括交易架构设计、风险分配、尽职审查、谈判及交易执行, 协助客户高效完成各类房地产项目。

在银行与金融领域, 刘律师为金融机构及企业借款人提供跨境融资、银团贷款、房地产融资及企业融资方面的法律服务, 涵盖传统融资及伊斯兰融资项目。其工作内容包括融资架构设计、交易文件起草与谈判、监管合规事项及提款流程管理, 协助客户顺利落实复杂融资交易。

执业领域

- 银行与金融
- 企业/并购
- 房地产

执业经验

房地产

- 为 SkyWorld Development Berhad 提供法律服务，涉及其与 槟城发展机构（Penang Development Corporation）及 PDC Properties Sdn Bhd 共同开发「Rumah Mampu Milik Bakat Baru MADANI」住宅项目，项目总发展值（GDV）约 130 亿令吉。
- 为一家马来西亚领先银行提供法律服务，涉及其以 6.8 亿令吉收购位于吉隆坡市中心的商业大厦，该大厦包含约 30 份租赁安排。
- 为 Sunsuria Berhad 提供法律咨询，涉及其与雇员公积金局（EPF）子公司 Kwasa Land Sdn Bhd 签署的开发权协议，项目预计发展总值约 4.92 亿令吉。
- 为一家知名马来西亚房地产发展公司提供咨询，就其与雇员公积金局全资间接子公司合作开发位于雪兰莪约 2,260 英亩的综合城镇项目提供法律意见，项目总发展值约 16 亿令吉。
- 为一家马来西亚房地产发展公司提供咨询，涉及其以 1.25 亿令吉收购位于吉隆坡市中心的住宅用地。
- 为一名中资背景房地产开发企业（其中51%由中国国有企业持股）提供法律服务，涉及其在关丹物流园区六十七（67）幅工业用地的融资及过户安排，并就首阶段地块推出及出售提供法律意见，已完成六（6）幅地块交易，总预期销售额约为2.1亿令吉。
- 为一家合资公司提供法律服务（由一家马来西亚上市房地产开发商与新加坡企业共同设立），涉及其以 8,200 万令吉收购位于槟城的四幅土地，用于建设预制装配式（PPVC）工厂，以支持总发展值约 130 亿令吉的大型可负担房屋项目。
- 为一家在马来西亚注册的外资私人公司提供咨询，涉及其以 7,200 万令吉收购位于吉隆坡市中心的 57 套豪华服务式公寓单位。
- 为一家马来西亚房地产发展公司提供咨询，涉及其以 6,000 万令吉收购位于柔佛的商业用地。
- 为一家马来西亚开发商提供法律服务，涉及其以 6,500 万令吉收购位于彭亨云顶高原附近的 6 块土地。
- 为一家马来西亚上市房地产集团提供法律服务，涉及其以 5,800 万令吉收购位于雪兰莪鹅唛的三幅土地，以拓展其在巴生谷北部的房地产发展版图。
- 为一家马来西亚开发商提供咨询，涉及其就云顶高原项目基础设施建设签订的 成本分摊协议（Cost-Sharing Agreement）。
- 为一家塑料制造公司提供法律服务，涉及其以 2,700 万令吉收购位于工业园区内的工厂，包括根据马来西亚 净能量计量（Net Energy Metering, NEM）机制转让现有太阳能光伏系统。

银行与金融

- 就一家马来西亚金融机构提供的 1亿7,050万令吉收购融资贷款 提供法律咨询，该融资用于收购位于新山、价值 2亿令吉的 Novotel 品牌酒店。
- 就一家马来西亚金融机构提供的 8,000万令吉项目融资贷款 提供法律咨询，该融资用于住宅发展项目，并涉及横跨五个发展项目、逾100个土地权属及关联实体提供第三方担保的多层次担保架构。
- 就一家马来西亚金融机构向一家汽车供应链合资公司提供的 8,000万令吉贸易融资贷款 提供法律咨询，该融资涉及多币种贸易融资安排，以及针对外国实体所承担义务可执行性的跨境法律意见。

- 就由三家离岸贷款机构及一家在岸贷款机构向马来西亚领先钢铁制造商提供的 32亿元人民币银团融资 提供法律咨询，该融资包括循环信贷及贸易融资安排。
- 就向马来西亚一家领先汽车企业提供的 16亿元人民币银行融资 提供法律咨询，该融资包括循环信贷、多项贸易融资额度及远期外汇安排。
- 就向一家马来西亚注册公司提供的 1.8亿美元银团融资 提供法律咨询，该融资部分用于支付彭亨州关丹综合发展及物流枢纽项目的土地收购及建设成本。
- 就一家马来西亚金融机构向一家马来西亚注册公司提供的 2亿2,000万令吉银行融资 提供法律咨询，该融资包括定期贷款及循环信贷。该公司由一家专注于家电租赁业务的韩国企业持有多数股权。
- 就一家马来西亚金融机构向一家马来西亚注册公司提供的 1亿3,730万元人民币融资 提供法律咨询，该融资包括定期贷款、利率掉期及跨货币掉期安排。该公司由一家专注于家电租赁业务的韩国企业持有多数股权。
- 就一家马来西亚金融机构向一家发展商提供的 1亿3,500万令吉伊斯兰银行融资 提供法律咨询，该融资用于支付发展权价值及建筑成本，并依据与一家政府关联机构签订的发展权协议进行。
- 就一家马来西亚金融机构向一家中资汽车企业提供的 7,000万元人民币银行融资 提供法律咨询，该融资涵盖多项贸易融资产品，用于营运资金及业务运营需求。
- 就一家马来西亚金融机构向一家马来西亚发展商提供的 6,000万令吉银行融资 提供法律咨询，该融资用于为吉隆坡一栋商业大厦进行再融资。
- 就一家马来西亚金融机构向马来西亚一家领先物流服务供应商提供的 4,800万令吉银行融资 提供法律咨询，该融资用于部分支付仓库建设成本。
- 就一家马来西亚金融机构向马来西亚领先巴士营运商提供的 2,500万令吉定期贷款 提供法律咨询，该融资用于部分支付新电动巴士车队的采购成本。
- 就一家马来西亚金融机构向马来西亚领先巴士营运商提供的 2,000万令吉定期贷款 提供法律咨询，该融资用于部分支付新巴士采购成本，涵盖柴油、汽油及电动车型。韩国家电租赁公司控股的马来西亚公司提供。

企业/并购

- 就一家外国公司拟以 5,900万令吉 对价收购一家本地公司的股权事宜提供法律咨询。
- 就马来西亚一家私立大学的多项大学运营事务提供法律咨询，包括研究及服务合同、保密协议及合作安排等事项。
- 就一家中资汽车企业在马来西亚的供应合同及其他日常运营商业安排提供法律咨询。
- 就马来西亚一家经济型连锁酒店集团向一家马来西亚公司出售其业务事宜提供法律咨询。
- 就马来西亚一家教育合作社重组及修订其教育贷款协议事宜提供法律咨询。

著作/文章

- “Banking Secrecy: Disclosure Limits & Effective Consents” , 2024
- 《投资马来西亚制造业-税务和法律实务》的联合作者，出版于 2024 年 4 月
- “马来西亚森林城市：特殊金融区优惠政策与家族办公室” , 2024
- “外资在马来西亚设立私立大学” , 2024
- “马来西亚国家银行外汇政策: 担保 (Guarantee)” , 2023
- “马来西亚国家银行外汇政策 (Foreign Exchange Policy (FEP)): 居民与非居民在马来西亚借贷” , 2023
- “Power of Attorney: A Problem or a Solution?” , 2022

荣誉

- 2024 年与 2025 年《国际金融法律评论》- 新星合伙律师
- 2025 年《亚洲法律杂志》- 入围“年度青年律师奖”
- 2025 年《亚洲法律杂志》- 入围“年度女性律师奖”
- 2024 年《亚洲法律概况》
迅速且充满智慧。”