



刘淑娴

联合主管, 房地产和公司房地产
董事, 企业与金融

LL.B. (荣誉学位), 新加坡国立大学 (1995)

1996 年获得新加坡律师资格

电话: +65 6531 2318 传真: +65 6535 4864 电邮: sokhiang.lau@drewnapier.com

刘淑娴律师简介

Sok Hiang 是房地产和公司房地产业务部的董事和联合主管。

她的主要执业领域包括房地产、银行与金融交易的各个方面。她拥有丰富的房地产和房地产融资经验。

Sok Hiang 为大型机构客户, 包括上市房地产开发商、房地产投资信托基金 (REITS)、跨国公司 (包括跨国科技公司)、在亚太地区及其他地区开展业务的主要投资和房地产开发集团、房地产基金和资产管理公司以及高净值人士, 提供关于重大房地产和房地产融资交易的咨询, 包括本地大型工厂项目、数据中心、大型住宅和工业开发、优质商业房地产、酒店和综合度假村的处置 (包括集体出售)、收购、租赁和融资。

她也代表主要房地产发展商出售, 收购 (包括集体收购), 融资和租赁住宅、商业和工业房产、包括行政公寓、混合住宅与商业开发项目, 并在必要时联络各法定机构和监管机构, 如市建局 (URA), 国内税务局 (IRAS) 和房地产审计官。

Sok Hiang 在构建房地产交易、贷款和其他金融交易方面经验丰富。她曾就复杂的土地问题提供大量的建议, 包括与土地管理局 (SLA), 裕廊集团 (JTC) 和建屋发展局 (HDB) 等法定机构所拥有的房地产 (相关政策可能涉及市区重建局 (URA) 和经济发展局 (EDB) 等其他法定机构) 相关的各种交易, 如买卖 (与房地产或股票有关)、融资交易、商业和工业租赁交易等, 以及其他与房地产相关的交易。

Sok Hiang 还代表出租人和承租人就商业、工业和住宅物业的租赁提供建议, 经常起草定制文件, 以满足相关物业和/或各种承租人的具体要求。

她为主要的本地和境外银行、贷款银团、金融公司和保险公司提供贷款和其他与债务有关的融资咨询, 包括双边和银团贷款和收购融资。

淑娴还是估值审查委员会的成员, 该委员会是财政部下属的税务委员会/法庭, 根据《财产税法》第 23 条设立。

Sok Hiang 精通英语和华语。

相关经验

Sok Hiang 的相关经验包括:

- 为亚洲最大的房地产集团之一和新加坡最大的私人房地产开发商代理各种住宅、商业和混合开发项目的销售和租赁。
- 为与综合度假村和酒店相关的交易和文件架构提供咨询。

代理一家运营全球数字平台的美国公司 (全球设有分公司) 在新加坡的分公司, 为其高达数十亿美元的信贷服务担任法律顾问。

- 代理一家东京上市公司在新加坡注册的子公司, 在零售平台上租赁其在乌节路的一栋商业大楼的新的旗舰店和新加坡最大的零售空间 (大型商店概念, 包括电子、IT、家具和生活方式概念, 横跨共六层)。
- 代理东盟一家领先的化学品生产商和印度尼西亚一家综合氯碱生产商, 该公司以印尼为总部, 进行夹层融资交易, 为客户印尼工厂的扩建项目 (聚氯乙烯 (PVC) 和氯乙烯 (VCM)) 融资。
- 代理一家具有印度和中东背景的国际开发商, 处理土地租赁以及在租赁土地上开发和运营学校, 包括起草、审查和谈判股东协议, 并就与土地转让有关的文件以及此后的相关抵押和融资文件向当局提供建议和谈判。
- 代理银行银团向一个酒店房地产投资信托基金提供信贷服务, 其中交易的结构必须考虑到各种房地产所包含的各种主租约的利益。

- 在集体出售交易中代表卖方，包括加东购物中心的销售。这是第一个整体出售的全零售开发项目。
- 代理两家投资控股实体，由本地和外国银行组成的银团授予定期贷款和循环信贷。其中，这些贷款是由新加坡首批大型、规模最大的郊区购物中心之一抵押担保的，这是一个拥有分层地契的混合用途开发项目。
- 代理一家在新交所主板上市公司的关联公司，处理一家大型本地银行和一家外国银行组成的银团借款事宜，该借款用于其旗舰地产的开发，其中包括将国有土地与现有开发项目合并，其中土地的使用年限不同。
- 代理一家房地产投资信托公司提供 3.6 亿新元的有担保定期贷款，用于收购一栋建筑在不同所有权地块上的建筑物的间接权益。
- 就一家印度领先基础设施开发商在新加坡裕廊岛的旗舰项目 800 兆瓦联合循环项目的一家子公司的房地产问题，为银团（六家国际银行担任交易的指定牵头安排人）提供咨询。
- 代理一家马来西亚银行向在英属维尔京群岛注册的借款人提供短期贷款，为该借款人拟议收购一家在印度尼西亚注册并在印度尼西亚证券交易所上市的公司的普通股融资。该贷款由印度尼西亚法律对印度尼西亚公司股份的质押，马来西亚法律对账户的押记和新加坡法律的个人担保提供担保。
- 代理一家上市公司，由马来西亚银行新加坡分行提供贷款，用于赎回根据该公司制定的 5 亿新元 MTN 计划发行的票据。此次赎回涉及 2013 年私有化后的公司集团重组以及收购一家关联公司合伙人的股份。
- 代理一家提供广泛金融服务的全球领先的投资银行、证券和投资管理公司的附属公司，担任其融资方面的新加坡法律顾问，包括起草担保文件，其中包括将按揭备忘录中的通常条款纳入抵押贷款，并就相关问题和关切提供咨询意见。
- 代理一家中国国有企业和一家在上海和香港上市的财富 500 强公司的全资子公司及其关联公司，为其在新加坡的土地和其他不动产的收购和建设融资及其应收账款融资。
- 为新交所主板上市公司，一家中华人民共和国城市环境资源回收解决方案提供商，就根

据其 3 亿新元多币种中期票据计划首次发行第一批票据提供的担保提供咨询。

- 就金融担保债券的发行向保险公司提供咨询，并起草相关保护措施，包括第二次抵押贷款。
- 代理一家法国银行的新加坡分行起草其在新加坡土地管理局注册的抵押备忘录。
- 代表一个由三家上市公司组成的财团，代理其整体收购房地产的收购和建设项目融资业务。这笔投资是通过相关上市公司的全资附属公司持有。相关上市公司也分别担任财团融资的担保人。
- 代理一家公司的融资交易，该交易还涉及与建屋发展局和新加坡土地管理局就不同年限土地的移交和合并等问题进行联络。
- 代表一家本地大型银行，为两家不同公司拥有的两块独立土地上的住宅开发项目提供建设融资。

荣誉与奖项

钱伯斯亚太指南

房地产 2026 – 连续 3 年荣获第 3 级

“她提供的建议合理可靠，总能在问题出现前先行一步解决。”



“Sok Hiang 在工作中展现出极高的价值和奉献精神。她反应极为迅速，且处事务实。”

“她无疑是一位经验丰富、知识渊博的律师，且在合作中非常善于沟通。”

“她是房地产领域的专家，拥有出色的客户管理能力。”

亚太区法律 500 强

房地产 2026 – 连续 3 年获评领先个人

项目与能源 2025 – 连续 2 年获评推荐律师

银行与金融 2024 – 连续 3 年获评推荐律师



“由 Sok Hiang 领导的团队业务能力出众，工作细致入微。他们在处理产权转让事务时反应迅速、积极主动。”

“Sok Hiang 的工作非常一丝不苟。她处理任何交办的事务都极为高效，是我们可以完全信赖的合作伙伴。”

“Sok Hiang 是一位能干的律师。她沟通能力强，会为完成工作付出额外努力，也会确保客户掌握做出决策所需的知识。”

“Sok Hiang 是一位经验丰富的产权转让律师，总是能及时回应，一个电话就能联系到她。”

“凭借 Sok Hiang 在房地产行业的深厚知识，我们总能信任并依靠她高效且专业地处理法律文件和谈判事宜。”

“Sok Hiang 极为细心周到。”

“我与 Sok Hiang 打交道已有 20 年，她工作出色，拥有极高的专业知识和技能。她为我们机构提供的服务始终专业、可靠且及时。”

“我曾与 Sok Hiang 作为公司房地产联合主管合作参与多个跨境房地产项目，她能将复杂的结构或法律问题用简单的方式向客户解释，让客户能快速理解。”

“Sok Hiang 女士及其团队回复迅速，我发现他们在处理事务时极富创造力和生产力。”

“工作出色，专业知识和专业水平极高。Sok Hiang 提供的服务总是非常专业、可靠和迅速”。

“Lau Sok Hiang 能够以简单的方式向客户解释复杂的结构和法律问题，以便客户能够快速理解。”

“Lau Sok Hiang 和她的德尊团队反应迅速、富有创造力。他们关注细节，收费非常合理。”

“Lau Sok Hiang 倾听客户的意见，花时间将问题解释清楚。和她一起工作非常愉快。有了 Sok Hiang，复杂的谈判会进展的很好。”

“Lau Sok Hiang 非常友好，就相关事宜提供了很好的法律意见。”

“知识渊博，客户参与度高，及时更新。能够将事情解释的非常清楚。”

IFLR1000: 世界顶尖金融律师事务所指南

银行与金融 2024 – 连续 3 年获得高度评价

“专业且非常勤奋。”

法律名人录

全国指南：东南亚 — 金融 2025— 连续 3 年获
评推荐律师

Asialaw 领先律师

房地产 2025 – 获评为杰出律师

Lau Sok Hiang 被评价为“负责任且专业”“热情且反应迅速”，在“起草保护客户利益的条款方面细致入微”，拥有“扎实的行业知识”和“极强的咨询能力”。

“她积极主动，能为棘手问题提供解决方案。”

“Lau Sok Hiang 是一位极为谨慎细致的律师。她非常注重确保文件的准确性，避免引发质疑或争议。”

“反应迅速，付出更多努力帮助客户，富有责任心，总能找到很好的解决方案。”

“能够很好地与客户沟通问题。”

“富有创造力，关注细节。”

“非常专业，富有耐心。”

“回应快，并能迅速地解决问题。”

Sok Hiang 被称赞为“回应迅速，以客户为导向。轻松搞定一切。对主题内容知识渊博。”

“帮助我们了解需要签署的贷款文件可能存在的各种风险，并为我们提供修改该文件某些内容的建议。”

会员

- 估值审查委员会会员
- 新加坡律师公会会员
- 新加坡法律学会会员