

Hansen-Holm

HANGKUCORP S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
RESPONSABLE MAZAR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
HANGKUCORP S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de HANGKUCORP S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de HANGKUCORP S.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 1 de abril del 2014, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Desviación a las normas contables.

6. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presenta terrenos destinados para el alquiler clasificados como propiedades y equipos por US\$1,909,500, cuando deberían ser presentados como propiedades de inversión.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo sexto, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de HANGKUCORP S.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de énfasis.

8. Al 31 de diciembre del 2014, el 76% de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en su relacionada.
9. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$4,031,229.
10. El Informe de Cumplimiento Tributario de HANGKUCORP S.A. al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abri 10, 2015

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC.RNAB - 003



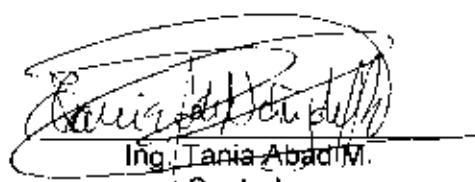
HANGKUCORP S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS			
Efectivo		22,072	1,774
Cuentas por cobrar		13,797	0
Gastos pagados por anticipado		65,955	54,207
Activos por impuestos corrientes	4	266,857	146,339
Total activo corriente		<u>368,681</u>	<u>202,320</u>
Propiedades y equipos, neto	5	2,819,824	2,102,361
Propiedades de Inversión	6	<u>5,599,786</u>	<u>1,222,209</u>
Total activos		<u>8,788,291</u>	<u>3,526,890</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligación financiera	7	500,000	292,001
Cuentas y documentos por pagar	8	3,837,419	1,099,405
Gastos acumulados		40,485	37,311
Otras cuentas por pagar		24,902	71,881
Total pasivo corriente		<u>4,402,806</u>	<u>1,500,598</u>
Obligaciones financieras	7	791,667	1,500,000
Partes relacionadas	9	<u>3,247,867</u>	<u>350,000</u>
PATRIMONIO			
Capital social	11	1,000	1,000
Reserva legal	11	17,534	1,717
Resultados acumulados		157,758	15,406
Resultados del ejercicio		169,659	158,169
Total patrimonio		<u>345,951</u>	<u>176,292</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>8,788,291</u>	<u>3,526,890</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Hoi Peng Hang Ku
Gerente General



Ing. Tania Abad M.
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31. 2014 Y 2013

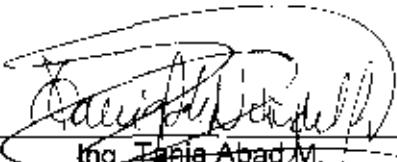
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por actividades ordinarias		878,018	704,034
Gastos			
Gastos administrativos		(270,054)	(125,310)
Gastos de ventas		(206,259)	(158,065)
Gastos financieros		(147,938)	(183,998)
Total gastos		<u>(624,251)</u>	<u>(465,373)</u>
Otros ingresos, neto		2,136	0
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a las ganancias	a	255,903	238,661
Participación a trabajadores	10	(38,386)	(35,799)
Impuesto a las ganancias	10	<u>(47,858)</u>	<u>(44,693)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>169,659</u>	<u>158,169</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Hoi Peng Hang Ku
Gerente General



Ing. Tatia Abad M.
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2012	1,000	1,717	(47)	15,453	18,123
Transferencia a resultados acumulados			15,453	(15,453)	0
Utilidad neta del ejercicio			158,169	158,169	158,169
Saldos a diciembre 31, 2013	1,000	1,717	15,406	158,169	176,292
Transferencia a resultados acumulados			158,169	(158,169)	0
Transferencia a reserva legal		15,817	(15,817)	0	0
Utilidad neta del ejercicio			169,659	169,659	169,659
Saldos a diciembre 31, 2014	<u>1,000</u>	<u>17,534</u>	<u>157,758</u>	<u>169,659</u>	<u>345,951</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Hoi Peng Hang Ku
Gerente General


Ing. Tania Abad M.
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes y relacionados	731,955	854,607
Pagos a proveedores y empleados	(4,987,702)	(393,615)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>5,719,657</u>	<u>460,992</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(720,263)	(291,408)
Adquisición de propiedades de inversión, neto	(4,478,762)	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(17,600)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(5,199,025)</u>	<u>(309,008)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos a largo plazo	(500,334)	(284,469)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(500,334)</u>	<u>(284,469)</u>
Aumento neto en efectivo	20,298	(132,485)
Efectivo al comienzo del año	1,774	134,259
Efectivo al final del año	22,072	1,774

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Hoi Peng Hang Ku
Gerente General



Tania Abad M.
Contadora

HANGKUCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

HANGKUCORP S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los 8 días del mes de agosto del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del 2011 con el No. 14.588.

El objeto social de la Compañía es la administración, almacenaje y control temporal o permanente de inventarios, consolidación y desconsolidación de cargas de contenedores, depósito comercial privado y público, importación, exportación y alquiler.

Aproximadamente el 76% de los ingresos de la Compañía se encuentran concentrados en su relacionada.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de febrero del 2014.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplia más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

Los años de vida útil de estos activos, son las siguientes:

Edificios	20 años
Mejoras	10 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

e) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias por alquiler de inmuebles son reconocidos de acuerdo al estado de prestación de servicios, sobre el principio del devengado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos por impuestos corrientes se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones de Impuesto a la renta	0	55,602
Impuesto al valor agregado	55,914	22,930
IVA pagado	37,322	33,354
Crédito tributario IVA	164,674	30,387
IVA en ventas	8,947	4,066
	<u>266,857</u>	<u>146,339</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2014 Activaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Costos				
Terrenos	1,909,500	0	0	1,909,500
Obras en proceso (2)	192,861	1,429,636	(765,476) (1)	857,021
Equipos técnicos y maquinarias	0	56,103	0	56,103
Total costos	2,102,361	1,485,739	(765,476)	2,822,624
Depreciación acumulada				
Equipos técnicos y maquinarias	0	(2,800)	0	(2,800)
Total depreciación acumulada	0	(2,800)	0	(2,800)
Total propiedades y equipos, neto	2,102,361	1,482,939	(765,476)	2,819,824

(1) Durante el año 2014, se activó como parte de propiedades de inversión, ver Nota 6. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, incluye las construcciones en curso de naves para alquiler.

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2013 Saldo final</u>
Costos			
Terrenos (1)	1,909,500	0	1,909,500
Obras en proceso	0	192,861	192,861
Total costos	1,909,500	192,861	2,102,361
Total propiedades y equipos, neto	1,909,500	192,861	2,102,361

(1) Con fecha 4 de mayo del 2012, se firma escritura pública de venta entre Hangkucorp S.A. y la compañía Lacenix Cia. Ltda.S.A. por US\$2,850,000, e hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, que constituye la Compañía a favor del Banco Bolivariano C.A., de los terrenos ubicados en la Vía a Daule, ver Nota 7. **OBLIGACIÓN FINANCIERA**.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Activación</u>	<u>Saldo final</u>
Costos				
Terrenos	0	3,400,000	0	3,400,000
Edificios	940,500	257,850	0	1,198,350
Mejoras	367,163	55,436	765,476	1,188,075
Total costos	1,307,663	3,713,286	765,476	5,786,425
Depreciación acumulada				
Edificios	(66,619)	(47,026)	0	(113,645)
Mejoras	(18,835)	(54,159)	0	(72,994)
Total depreciación acumulada	(85,454)	(101,185)	0	(186,639)
Total propiedades de inversión	1,222,209	3,612,101	765,476	5,599,786

	<u>Saldo inicial</u>	<u>2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Costos</u>				
Edificios	940,500		0	940,500
Mejoras	268,616		98,547	367,163
Total costos	1,209,116		98,547	1,307,663
<u>Depreciación acumulada</u>				
Edificios	(19,594)		(47,025)	(66,619)
Mejoras	(1,661)		(17,174)	(18,835)
Total depreciación acumulada	(21,255)		(64,199)	(85,454)
Total propiedades de inversión	1,187,861		34,348	1,222,209

7. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la obligación financiera en el corto y largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>Porción</u> <u>largo plazo</u>
<u>Banco Bolivariano</u>				
Préstamo con fecha de vencimiento en julio del 2017, a una tasa de interés del 9.33%. (1)	500,000	791,667	291,666	1,500,000
Sobregiro bancario	0	0	335	0
	<u>500,000</u>	<u>791,667</u>	<u>292,001</u>	<u>1,500,000</u>

(1) Obligación se encuentra garantizada con hipotecas sobre terrenos, ver Nota 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas y documentos por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionistas	0	884,883
<u>Proveedores</u>		
Levertini S.A. (1)	3,400,000	0
Construcciones y servicios Cía. Ltda.	650	111,000
Rinolpavimenta Ecuador S.A.	289,172	62,909
Ing. José Ruiz Monar	100,044	24,192
Varios	47,553	16,421
	<u>3,837,419</u>	<u>1,099,405</u>

(1) Con fecha 9 de diciembre del 2014, se firma escritura pública de venta entre Hangkucorp S.A. y la compañía Levertini S.A. por US\$3,400,000, e hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar, que constituye la Compañía a favor del Banco de Guayaquil S.A., del solar 42 ubicado en el Km. 13 Vía a la Costa, ver Notas 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES y 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

9. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar con partes relacionadas en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sr. Hang Ku Hoi Peng (1)	3,247,867	350,000
	<u>3,247,867</u>	<u>350,000</u>

- (1) El préstamo por pagar al accionista, señor Hang Ku Hoi Peng, no genera interés alguno y no tiene fecha de vencimiento.

Durante el 2014 y 2013, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arrendamiento	664,123	283,591
Préstamos	3,247,867	1,234,884

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	255,903	238,661
Participación a trabajadores	(38,386)	(35,799)
Gastos no deducibles	19	288
Utilidad gravable	<u>217,536</u>	<u>203,150</u>
Impuesto corriente	47,858	44,693
Crédito tributario años anteriores	(33,839)	(22,930)
Retenciones en la fuente	(69,932)	(55,602)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(55,913)</u>	<u>(33,839)</u>

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital social suscrito y pagado de la Compañía está compuesto de 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantía Bancaria

Con fecha 4 de diciembre del 2014, se firma garantía bancaria entre la Compañía y Banco de Guayaquil S.A. por US\$3,400,000, para garantizar el pago del precio convenido por la compraventa del lote de terreno signado como solar 42 ubicado en el Km. 13 Vía a la Costa, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 6 de enero del 2015, se hace efectiva la garantía bancaria adquirida con el Banco Guayaquil S.A. y se firma contrato de mutuo por un monto de US\$3,400,000, con vigencia hasta enero del 2020.