

TUNG YUAN C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	TUNG YUAN C.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	-	Impuesto al valor agregado

TUNG YUAN C.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	96.385	4.515
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	16.904	28.032
Impuestos y retenciones	11	121.962	91.989
Compañías y partes relacionadas	13	22.857	44.944
Otras	8	42.542	-
		<u>204.265</u>	<u>164.965</u>
Activos pagados por anticipado		40.274	5.938
Total del activo corriente		<u>340.924</u>	<u>175.418</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo inmobiliarios, neto	9	4.082.315	4.025.603
Total del activo no corriente		<u>4.082.315</u>	<u>4.025.603</u>
Total del activo		<u>4.423.239</u>	<u>4.201.021</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Jin Zhi Liang
Gerente General


CPA Carla Roca
Contadora

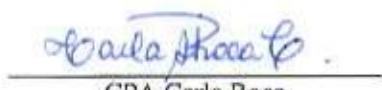
TUNG YUAN C.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Compañías relacionadas	13	504.178	401.603
Proveedores		19.418	-
Otras		146.151	84.830
		<u>669.747</u>	<u>486.433</u>
Impuesto a la renta	11	26.359	25.919
		<u>696.106</u>	<u>512.352</u>
Total del pasivo corriente			
		<u>696.106</u>	<u>512.352</u>
PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)			
		3.727.133	3.688.669
		<u>3.727.133</u>	<u>3.688.669</u>
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>4.423.239</u>	<u>4.201.021</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Yin Zhi Liang
Gerente General


CPA Carla Roca
Contadora

TUNG YUAN C.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias		496,279	433,592
Gastos de operación			
Amortización	9	(138,369)	(126,676)
Mantenimiento y reparaciones		(135,742)	(76,926)
Servicios administrativos		(88,200)	(150,144)
Impuesto y contribuciones		(46,317)	(33,369)
Comisiones		-	(12,500)
Otros gastos, netos		(42,915)	(30,546)
		<u>(451,543)</u>	<u>(430,161)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		44,736	3,431
Impuesto a la renta	11	(26,359)	(25,919)
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u>18,377</u>	<u>(22,488)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Gerente General


CPA Carla Roca
Contadora

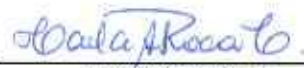
TUNG YUAN C.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1ro. de Enero del 2015	800	502.969	3.158.833	48.555	3.711.157
Pérdida neta y resultado integral del año				(22.488)	(22.488)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>800</u>	<u>502.969</u>	<u>3.158.833</u>	<u>26.067</u>	<u>3.688.669</u>
Ajustes				20.087	20.087
Utilidad neta y resultado integral del año				18.377	18.377
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>800</u>	<u>502.969</u>	<u>3.158.833</u>	<u>64.551</u>	<u>3.727.133</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Gerente General


CPA Carla Roca
Contadora

TUNG YUAN C.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la Renta		44,736	3,451
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Amortización	9	138,369	126,676
Otros movimientos patrimoniales		20,087	-
		<u>203,192</u>	<u>130,107</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(39,300)	432,828
Activos pagados por anticipado		(34,336)	(5,938)
Documentos y cuentas por pagar		183,314	(117,997)
Impuesto a la renta por pagar		(25,919)	(24,820)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>286,951</u>	<u>414,180</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activo inmobiliario		(48,662)	(482,491)
Adiciones de construcciones en proceso		(146,419)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(195,081)</u>	<u>(482,491)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		91,870	(68,311)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>4,515</u>	<u>72,826</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>96,385</u></u>	<u><u>4,515</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Gerente General


CPA Carla Roca
Contadora

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 29 de Abril del 1996 según resolución No. 1849 e inscrita en el registro mercantil el 2 de Mayo de dicho año en la ciudad de Guayaquil Provincia de Guayas y tiene un plazo de duración de 50 años.

Su objetivo social es la de dedicarse a la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive a las sujetas al régimen de propiedad horizontal, etc.

Su actividad principal en la actualidad es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Sus principales accionistas son personas naturales de nacionalidad ecuatoriana.

Aprobación de estados financieros –

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2016 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de Marzo del 2016 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Relación Laboral –

La Compañía al cierre de los Estados Financieros no mantiene empleados bajo relación de dependencia sin embargo dichos efectos no son considerados importantes por la Administración tomando los Estados Financieros en su conjunto.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2016.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2016.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2. Bases de preparación de estados financieros --

a. Marco normativo de información financiera

Los presentes estados financieros de TUNG YUAN C.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Fecha de aplicación</u>
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revisión, se basa de forma prospectiva.
Sección 11	Opción para utilizar el modelo de revaluación, costo de piezas de sustitución; entre otros
Sección 18	Valuación de intangibles, se basa en criterio de la Gerencia, pero que no supere los 10 años
Sección 24	Se ulman con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la sección 35 por más de una vez, como para una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo amortizado y otros

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación de los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

2.3. Moneda funcional y moneda de presentación --

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo --

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos saldos en cada cuenta corriente, disponibles para el giro en las operaciones de la Compañía.

2.5. Activos y pasivos financieros --

2.5.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2016 y del 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes, Compañías y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías relacionadas y Otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los ingresos de alquiler de sus activos inmobiliarios realizados en el curso normal de operaciones a su cliente relacionado. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 30 días) menos la provisión por deterioro.
 - (ii) Cuentas por cobrar a Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los desembolsos efectuados por conceptos de préstamos a sus Compañías y partes relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
 - (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los desembolsos efectuados por la Compañía para la adquisición de nuevas inversiones, son representados como garantías para la compra de nuevas propiedades. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los préstamos para capital de trabajo por parte de Compañías relacionadas y compras de nuevas propiedades. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a anticipos de clientes dados en garantía para salvaguardar la integridad de los activos inmobiliarios posterior a la terminación del Contrato de Alquiler además de pagos anticipados de alquileres por parte de clientes. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros -

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes, considerando la alta recuperabilidad de las mismas y las garantías recibidas. A la presente fecha mantiene cuentas por cobrar principalmente con relacionadas.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros -

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6. Activos pagados por anticipado -

Se registra este activo cuando el pago por los bienes se ha realizado antes de que se obtenga el derecho de acceso a esos bienes. De forma similar, se reconoce el pago anticipado como un activo, cuando dicho pago por servicios se haya realizado antes de que se reciban esos servicios. En ambos casos, se espera recibir los bienes o servicios dentro de doce meses. Los gastos pagados por anticipado (prepagados) no son activos intangibles; tampoco son —activos diferidos.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.7. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos y edificios (oficinas y edificación), considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial –

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Los terrenos y edificios (oficinas y edificación), destinadas al alquiler son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones no se han actualizado, considerando que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo. La Administración de la Compañía considera que este asunto no es significativo frente a los estados financieros tomados en su conjunto.

Las vidas útiles estimadas del activo inmobiliario son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>	<u>Valor residual</u> <u>%</u>
Edificios			
Edificación empresarial	Km. 13.5 vía a Daule	30	-
Local	Km. 8.5 vía a Daule	20	-
Local	Cdla. Urdesa Central	20	-
Local	Edificio Río Amazonas	30	-
Local	Nobol - Río Amazonas y Calle Juan Fernandez	- 20	-

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación y amortización (activo inmobiliario) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo inmobiliario).

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2015: 22%) de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la Compañía será del 25% o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de Socios, Participes, Accionista y Miembros de Directorio. Si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente tendrán una reducción de 10% sobre la tarifa impositiva de conformidad con lo citado anteriormente.

b) Anticipo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución. lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo, puesto que fue mayor que el impuesto a la renta causado calculado a las tasas de impuesto vigente.

c) **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La circular No. NAC-DGECOCG15-00000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 del mismo mes y año, indica que “la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la normativa tributaria vigente sin encontrarse prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles, para dichos efectos. Aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles, para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por impuesto a la renta diferido.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por lo cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos en la Nota 10.

2.9. Otras reservas patrimoniales –

Incluye los efectos del ajuste del costo atribuido de los activos inmobiliarios hasta el periodo de reporte (año 2012), de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", los cuales se determinaron con base a los valores de mercados incluidos en los predios catastrales de dicho año. La Administración de la Compañía considera que la presentación de estos valores en este componente representan una mejor exposición frente a los Estados Financieros tomados en su conjunto.

2.10. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios de alquiler en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus propiedades inmobiliarias al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.11. Gastos operativos –

Los gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo inmobiliario: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5).

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación y costos de servicios comercializados y de bienes inmuebles transferidos, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras locales ni del exterior, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

ii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de sus servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

iii. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en Cuentas por cobrar a Clientes).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a Clientes relacionados por Accionistas comunes razón por la cual se garantiza el compromiso de pago de las cuentas pendientes de cobro, así mismo las garantías dadas por los Clientes previo a la contratación del servicio.

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos y aportes de accionistas. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
Al 31 de Diciembre del 2016				
Documentos y cuentas por pagar				
Compañías relacionadas	-	504,178	-	504,178
Otras	-	146,151	-	146,151
Proveedores		19,418		
	-	669,747	-	669,747
Al 31 de Diciembre del 2015				
Documentos y cuentas por pagar				
Compañías relacionadas	-	401,603	-	401,603
Otras	-	84,830	-	84,830
	-	486,433	-	486,433

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos, cuentas por pagar compañías relacionadas y anticipo de clientes, menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 fue el siguiente:

	2016	2015
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas	504,178	401,603
Proveedores	19,418	-
Otras	146,151	84,830
	669,747	486,433
Efectivos y equivalentes de efectivo	(96,385)	(4,515)
Deuda neta	573,362	481,918
Total patrimonio neto	3,727,133	3,688,669
Capital total	4,300,495	4,170,587
Ratio de apalancamiento	13%	12%

El ratio de apalancamiento aumenta fundamentalmente por el financiamiento de sus proveedores, anticipos de clientes y préstamos compañías relacionadas para adecuaciones y remodelaciones a sus propiedades inmobiliarias.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros - A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	2016		2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivos y equivalentes de efectivo	69,355	-	4,915	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por cobrar				
Clientes	15,906	-	28,332	-
Compañías y partes relacionadas	22,857	-	44,544	-
Otras	42,542	-	-	-
	<u>82,305</u>	<u>-</u>	<u>72,876</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>151,660</u>	<u>-</u>	<u>77,791</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por pagar				
Compañías relacionadas	904,178	-	401,605	-
Proveedores	15,418	-	-	-
Otras	128,511	-	54,873	-
	<u>1,048,107</u>	<u>-</u>	<u>456,478</u>	<u>-</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, Cuentas a cobrar a Clientes, Compañías y partes relacionadas, Cuentas por pagar a proveedores y Compañías relacionadas se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corriente en una institución financiera local para administrar sus fondos, recursos propios que es empleado para el desarrollo de sus operaciones. Dichos fondos son utilizados principalmente para el cumplimiento de compromisos de pago menores a tres meses. La calificación de dicha institución es de AAA- lo cual representa que la situación financiera es sólida y tiene una sobresaliente trayectoria y rentabilidad.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes relacionados que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes. El período de crédito promedio sobre la venta de los servicios es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente relacionado, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa.

La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito no es relevante debido a que su principal Cliente es una Compañía relacionada por accionistas comunes; razón por la cual se garantiza el compromiso de pago de las cuentas pendientes de cobro, así mismo las garantías dadas por los Clientes previo a la contratación del servicio.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTRAS

Corresponden principalmente a anticipo entregado en el mes de Octubre del presente período a proveedores de bienes inmuebles para las adquisición de propiedad inmobiliaria ubicada en Urdesa, dicho anticipo asciende a US\$33.000.

A la fecha de presentación del presente informe la Compañía mantiene negociaciones directas para culminar favorablemente la transferencia de dominio del bien.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre éstos saldos.

9. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	1.720.309	1.720.309
Construcciones en curso	146.419	-
	<u>1.866.728</u>	<u>1.720.309</u>
Edificios y oficinas	2.872.632	2.823.970
(-) Amortización acumulada	(657.045)	(518.676)
	<u>2.215.587</u>	<u>2.305.294</u>
Saldos netos	<u>4.082.315</u>	<u>4.025.603</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Movimiento del año:		
Saldo inicial	4.025.603	3.669.788
Adiciones (I)	195.081	482.491
Amortización	(138.369)	(126.676)
Saldo final	<u>4.082.315</u>	<u>4.025.603</u>

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponden principalmente a construcciones en proceso para la mejora en las instalaciones de la red hídrica y de rociadores del sistema de extinción de incendios del Edificio Salco en función a los requisitos determinados por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil; dicho proyecto estará operativamente en marcha y concluido en el primer semestre del 2017.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

10. PROVISIONES

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2016</u>				
Impuesto a la renta	25.919	26.359	(25.919)	26.359
	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2015</u>				
Impuesto a la renta	24.820	25.919	(24.820)	25.919

11. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad antes de Impuesto a la renta	44.736	3.431
Diferencias permanentes		
(+) Gastos no deducibles (1)	27.246	346
Utilidad gravable	71.982	3.777
Tasa de impuesto a la renta (2)	22%	22%
Impuesto a la renta	15.836	831
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	26.359	25.919
Impuesto a la renta corriente (3)	26.359	25.919
Impuesto a la renta diferido (4)	-	-
Gasto de Impuesto a la renta del año	26.359	25.919

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de Diciembre del 2016 corresponden principalmente a i) contribuciones solidarias US\$731, ii) baja cuentas por cobrar US\$12,444 y iii) regularización de crédito tributario de IVA de años anteriores US\$14,071. Por otro lado en el 2015 multas e intereses por US\$346.
- (2) La Compañía determinó la tasa del IR del 22% considerando que ha cumplido con todas las formalidades societarias y tributarias relacionadas con los Administradores, Accionistas, Socios, Partícipes y miembros del Directorio, incluidos en el anexo APS.
- (3) Durante el 2016 y 2015 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria. Para dichos periodos la Compañía consideró como Impuesto a la renta corriente el monto del anticipo mínimo determinado.
- (4) Véase literal b) siguiente.

Reconciliación de la tasa efectiva -

	2016	2015
Utilidad antes de impuestos	44.736	3.431
Tasa impositiva	22%	22%
	9.842	755
Otras diferencias permanentes	16.517	25.164
Impuesto a la renta del año	26.359	25.919
	59%	755%

b) Impuesto a la renta diferido

De acuerdo a lo publicado en el Suplemento del Registro Oficial # 405 del 29 de Diciembre del 2014 en el Artículo 9 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, se incluye para efectos tributarios el reconocimiento de Activos y Pasivos por Impuesto a la Renta Diferido, únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el respectivo Reglamento publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial # 407 del 31 de Diciembre del 2014 en el Artículo 10, el mismo que indica el registro únicamente en los siguientes casos:

1. Las pérdidas por deterioro de inventarios
2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción
3. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento
4. El valor de deterioro de propiedades, planta y equipo
5. Provisiones provenientes de garantías, litigios, reclamos, etc.
6. Ganancias / pérdidas en la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
7. Ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos
8. Las pérdidas tributarias de años anteriores
9. Los créditos tributarios no utilizados, provenientes de años anteriores
10. El valor de la amortización de inversiones tangibles e intangibles originados en los contratos de servicios contemplados en la Ley de Hidrocarburos

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2014 al 2016 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

d) Precios de transferencia -

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2016 se emitió la Resolución No.NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 del mismo mes y año, dicha norma incluye lineamientos y las normas tributarias que incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita a los sujetos pasivos que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15,000,000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales, así como también se determinan ciertas excepciones tales como operaciones no contempladas para efectos de este requerimiento. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de debe ser remitido hasta el mes de Junio del próximo año.

En el mes de Diciembre el Servicio de Rentas Internas emitió resoluciones en donde establece medidas técnicas y metodológicas para evitar el abuso de los precios de transferencias, así como también normas técnicas para la aplicación del régimen de precios de transferencia y la prelación en la utilización de los métodos para aplicar el principio de plena competencia.

Finalmente la declaración de Impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. La Compañía no califica para preparar el informe de precios de transferencia ni Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava al valor de los servicios de arrendamiento mercantil facturados por la Compañía a la tarifa del 12%, desde Junio del 2016 - 14% de conformidad con lo mencionado en la disposición transitoria primera de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 de fecha 20 de Mayo del 2016, calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

En conformidad con el art. 52 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno las transferencias de bienes inmuebles no están gravadas con IVA.

d) Reformas Laborales -

1. Leves y Normas:

Durante el año 2016 se emitió la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley Orgánica del Servicio Público
- Reformas al Mandato Constituyente No. 2
- Reformas a la Ley Orgánica de las Empresas Públicas
- Reformas a la Ley de Seguridad Social

Así mismo se expidió la Ley Orgánica Para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación excepcional de la jornada de trabajo, cesantía y seguro de desempleo

- Reformas a la Ley de Pasantías en el Sector Empresarial
- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley de Seguridad Social
- Reformas a la Ley Orgánica de Servicio Público
- Reformas a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Norma para la aplicación de los Artículos 9 y 10 de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

Por otro lado, el Ministerio de Trabajo mediante Acuerdo emite las Normas que regulan el cálculo de la jubilación patronal.

Reglamento para la Aplicación de la Cesantía y Seguro de Desempleo.

Normativa para la aplicación de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Servicio Público y al Código del Trabajo.

g) Reformas Tributarias -

De igual forma durante el año 2016 se emitieron las siguientes reformas de carácter tributario:

1. Leves y Reglamentos:

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Pública – Privada y la Inversión extranjera, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
- Reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reformas a la Ley Orgánica de Empresas Públicas
- Reformas a la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado
- Reformas a la Ley de Minería
- Reformas a la Ley Orgánica de Salud
- Reformas a la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos
- Reformas al Código Orgánico Monetario y Financiero
- Reformas a la Ley Orgánica de Comunicación

Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Pública el cual incluye las siguientes reformas:

- Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno;
- Reformas Ley Orgánica de Discapacidades;
- Reformas en el Reglamento para la Aplicación del ISD;
- Reglamento General para la Aplicación del Impuesto Anual de Vehículos Motorizados;
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, en donde regula los siguiente:

- Contribución solidaria sobre la remuneración,
- Contribución solidaria sobre el patrimonio.
- Contribución sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Contribución solidaria sobre las utilidades.
- Reglas generales a las contribuciones solidarias.
- Impuesto al Valor Agregado.

Reglamento General de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de Suelo

Ley Orgánica para Evitar la Elusión del Impuesto a la Renta Sobre Ingresos Provenientes de Herencias, Legados y Donaciones

2. Reformas tributarias:

- Tratamiento de dividendos, utilidades o beneficios obtenidos por personas naturales a partir del año 2010.
- Deducibilidad de gastos de promoción y publicidad.
- Normas que establezcan paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- Normas para la aplicación de la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.
- Contenido del Anexo de Operaciones en Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Normas para el tratamiento tributario en la distribución de dividendos.
- Establecimiento del anexo de dividendos a ser presentado al SRI.
- Exoneración establecida mediante decretos ejecutivos.
- Deducibilidad de costos y gastos, reconocimiento tributario de impuestos diferidos.
- Créditos comerciales a partes relacionadas (Préstamos no comerciales, considerados como anticipo de dividendos).
- Determinación del nuevo cálculo y pago del anticipo del Impuesto a la Renta.
- Impuesto al valor agregado por autoconsumo y transferencias a título gratuito de bienes y derechos.
- Normas para la elaboración y presentación del Informe de cumplimiento tributario y sus anexos.
- A los sujetos pasivos de impuesto a la renta que realicen operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas locales no estarán sometidas a límites de deducibilidad.
- Reformas a las normas que establezcan paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- Reformas reglamentarias en materia tributaria para la aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.
- Se establecen normas que regulan el procedimiento de identificación y notificación de las empresas consideradas para efectos tributarios como inexistentes o fantasmas, así como de las personas naturales y sociedades con actividades supuestas y/o transacciones inexistentes.
- Se expiden normas para la presentación de declaraciones sustitutivas.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Procedimientos para quienes se les haya requerido la justificación de transacciones posiblemente inexistentes, por operaciones realizadas con empresas inexistentes, fantasmas o supuestas por parte del Servicio de Rentas Internas.
- Listado de materias primas, insumos y bienes de capital del Reglamento para la aplicación del ISD.

h) Impuestos y retenciones –

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente del IR corriente (1)	36,753	31,789
Crédito tributario IVA	45,482	26,343
Retenciones en la fuente del IR año anterior	39,727	21,954
Anticipo del impuesto a la renta	-	11,903
	<u>121,962</u>	<u>91,989</u>

- (1) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante el ejercicio.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2016 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Moretta Tobar de Yin Mónica Roxana	Ecuatoriana	400	50%
Yin Zhi Liang	Ecuatoriana	400	50%
TOTAL		<u>800</u>	<u>100%</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2016 y 2015 se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representaron ingresos para la Compañía, préstamos por pagar y o cobrar.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO CORRIENTE		
Documentos y cuentas por cobrar		
Compañías y partes relacionadas (1)		
Cidresa S.A.	17.744	-
Redecomex	5.113	-
Seradex	-	17.744
Nadeu S.A.	-	17.744
Yin Zhi Ling	-	9.156
	<u>22.857</u>	<u>44.644</u>
PASIVO CORRIENTE		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas (2)		
Imporparis S.A.	307.590	188.958
Cidresa S.A.	7.163	-
Otros	189.425	212.645
	<u>504.178</u>	<u>401.603</u>

- (1) Corresponden a préstamos de dichas compañías y partes relacionadas desde años anteriores y durante el presente ejercicio, netos de cobros.
- (2) Representan desembolsos realizados por dichas entidades por cuenta de la Compañía, desde años anteriores y durante el presente ejercicio, netos de pagos para la adquisición de nuevas propiedades.

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobros y/o pagos, pero se estiman serán cobrados y/o cancelados en el corto plazo.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

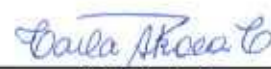
14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de Marzo del 2017), la Compañía se encuentra en proceso de contratación de un perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para determinar los valores razonables de sus propiedades inmobiliarias.

Excepto por lo mencionado en el párrafo anterior no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Sr. Yin Zhi Liang
Gerente General



CPA Carla Roca
Contadora

* * * * *