

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1. Constitución y operaciones -**

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. Véase nota 13.

**1.2. Situación financiera del país -**

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, una de las principales fuentes de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado los niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función del peso de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en los estados financieros adjuntos.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1.3. Empresa en funcionamiento -**

La preparación de los estados financieros se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que no existe *incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan* aportar duda significativa sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente. Los juicios por los cuales se determinó que la Compañía es un negocio en marcha, son relativos a la evaluación de la situación financiera actual, sus intenciones actuales y el resultado de las operaciones.

**1.4. Aprobación de estados financieros -**

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017 es *responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la* autorización de fecha 20 de Marzo del 2018 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**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 2017.

**2.1. 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.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

c. Enmiendas, mejoras e interpretaciones

El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	1 de Enero del 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de Enero del 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10	1 de Enero del 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en	1 de Enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contrato de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de Enero del 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de Enero del 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes" esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de Enero del 2018
CINIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en la que existe una contraprestación denominada o tasada en moneda extranjera.	1 de Enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de Enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de Enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con los compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de Enero del 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de Enero del 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contrato de Seguros"	1 de Enero del 2019

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a las NIIF 15 y 9; la Administración informa que basada en una evaluación general no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía se registran en el momento de la emisión de la facturación, el cual coincide mayormente con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, es decir, al momento en que se transfiere efectivamente el bien y/o el servicio y no hay obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la entrega del bien inmueble y/o servicio.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El precio de la transacción es previamente pactado con sus Clientes y no existen costos incurridos para obtener los contratos; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; y, ii) NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la Cartera por cobrar a sus Clientes que se liquidan hasta en un promedio de 30 días y que históricamente no han presentado deterioro.

En relación a los arrendamientos, la Compañía cuenta con propiedades inmobiliarias propias y no mantiene arrendamiento con terceros, por lo tanto no existen efectos significativos en la aplicación de esta norma, y al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la NIIF 16 que entrará en vigencia en enero del 2019.

**2.2. 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.

**2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –**

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

**2.4. Activos y pasivos financieros –**

**2.4.1 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 2017 y del 2016, 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:

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes, Compañías 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.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costos de transacción que le sean directamente imputables, y posteriormente a costo amortizado. Para los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías Relacionadas a corto y largo plazo 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.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

**2.4.2 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:

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (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 sus clientes relacionados y no relacionados. 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 relacionadas: Estas cuentas corresponden a los desembolsos efectuados por conceptos de préstamos en efectivo para capital de trabajo y cumplimiento de obligaciones. 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 presentados como garantías para la compra de nuevas propiedades, además incluyen anticipo a proveedores. 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:

- (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 y depósitos entregados por sus clientes como 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.

## **TUNG YUAN C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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.

#### **2.4.3 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 2017 y 2016 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.

#### **2.4.4 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.

#### **2.5. 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.

#### **2.6. Activo fijo–**

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Cuando el valor en libros de los activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de Diciembre del 2017 y del 2016 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

**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 período. La Administración de la Compañía considera que este asunto no es significativo frente a los estados financieros tomados en su conjunto.

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las vidas útiles estimadas del activo inmobiliario son las siguientes:

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

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

Los activos sujetos a depreciación y amortización (activos fijos e inmobiliarios) 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 reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo fijo e 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% (2016: 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

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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.

Con la entrada en vigencia del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, el 9 de enero de 2017, se sustituyó el artículo 78 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, referente a los casos en los cuales puede solicitarse exoneración, reducción o devolución del anticipo al impuesto a la renta.

El segundo inciso del mencionado artículo dispone que las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades; podrán solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución de lo pagado por concepto de anticipo del impuesto a la renta, y que la Administración Tributaria deberá, hasta el 31 de mayo de cada año, emitir la resolución de carácter general para fijar las condiciones y procedimientos para efectuar la mencionada devolución.

El 15 de febrero de 2017, el Servicio de Rentas Internas expidió la resolución No. NAC-DGBRCGC17-00000121 publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 953 de Marzo 2017, por medio de la cual establece el Tipo Impositivo Efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2017 y fija las condiciones y procedimientos para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2017.

Conforme a lo establecido en la resolución, para acogerse a este beneficio, los contribuyentes deben evidenciar en su declaración de Impuesto a la Renta que presentarán hasta marzo y abril de 2017 (según corresponda), lo siguiente:

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- *Que el anticipo pagado sea mayor al Impuesto a la Renta causado.*
- *Que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual (resultado de dividir el anticipo pagado para el total de ingresos) sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio que para el caso de sociedades es de 1,7% y para personas naturales es de 1,2%.*
- *El valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio establecido por la Administración Tributaria; sin embargo, en ningún caso el valor de devolución puede ser mayor a la diferencia entre el anticipo pagado y el Impuesto a la Renta causado.*
- *Una vez realizada la declaración de Impuesto a la Renta hasta marzo o abril de 2017, los contribuyentes pueden solicitar su devolución cumpliendo los requisitos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.*

**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-DGECCGC15-00000012 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.

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2017 y 2016 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.

**2.10. 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 11.

**2.11. Otras reservas patrimoniales –**

Incluye los efectos del ajuste del costo atribuido de los activos inmobiliarios hasta el período 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.

**2.12. 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.

## **TUNG YUAN C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.13. 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 período más cercano en el que se conocen.

#### **2.14. 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 fijo: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.6).
- Activo inmobiliario: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.7).

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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, 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.

**(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 tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales 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.

**iii. Riesgo de precio**

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

**(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 está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes).

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 relacionadas 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. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

Entidad financiera

Calificación

Banco Pichincha C.A.

AAA-

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable. Dichas calificaciones fueron obtenidas a través de la Superintendencia de bancos con corte 30 de Septiembre del 2017.

**AAA:** La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización.

**(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. 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 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
<b>Al 31 de Diciembre del 2017</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	15.136	-	-	15.136
Compañías relacionadas	-	294.760	189.418	484.178
Otras	-	83.801	-	83.801
<b>Total</b>	<b>15.136</b>	<b>378.561</b>	<b>189.418</b>	<b>583.115</b>
<b>Al 31 de Diciembre del 2016</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	19.418	-	-	19.418
Compañías relacionadas	-	504.178	-	504.178
Otras	-	146.151	-	146.151
<b>Total</b>	<b>19.418</b>	<b>650.329</b>	-	<b>669.747</b>

**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.

Consistente con el sector, 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 (incluyendo cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas a corto y largo plazo y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamientos al 31 de Diciembre de 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas (*)	484.178	504.178
Proveedores	15.136	19.418
Otras	83.801	146.151
	<u>583.115</u>	<u>669.747</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(118.440)</u>	<u>(96.385)</u>
Deuda neta	464.675	573.362
Total patrimonio neto	<u>3.888.031</u>	<u>3.727.133</u>
Capital total	<u>4.352.706</u>	<u>4.300.495</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(\*) Incluye porción corriente y a largo plazo.

Si bien el ratio de endeudamiento se ubica por 11% al cierre del año 2017, dos puntos porcentuales menor que el año anterior, su principal acreedor es una empresa relacionada, lo cual le permite mantener autonomía financiera frente a terceros y se concluye que es un indicador razonable de apalancamiento.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	118.440	-	96.385	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por cobrar				
Clientes	89.026	-	16.904	-
Compañía relacionada	23.674	-	22.857	-
Otras	10.552	-	42.542	-
	123.252	-	82.303	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>241.692</b>	<b>-</b>	<b>178.688</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Compañías relacionadas	294.760	189.418	504.178	-
Proveedores	15.136	-	19.418	-
Otras	83.801	-	146.151	-
	393.697	189.418	669.747	-

El efectivo y equivalentes de efectivo, deudores y acreedores comerciales, cuentas por cobrar y/o pagar a otras, cuentas por pagar a compañías relacionadas a corto y largo plazo se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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.

**7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes 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 sus servicios es de 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Antes de aceptar cualquier nuevo Cliente, la Compañía utiliza un sistema propio de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del Cliente potencial y definen los límites de crédito por Cliente, en la actualidad sus ventas son realizadas a empresas reconocidas dentro del territorio ecuatoriano. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, 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 mantienen depósitos en garantías entregada por sus clientes previo a la contratación del servicio.

Al 31 de Diciembre del 2017 no mantienen provisión para cuentas incobrables debido a que no mantienen importes vencidos ni deteriorados individualmente con sus Clientes, el deterioro reconocido representa la diferencia entre el importe en libros de esas cuentas por cobrar Clientes y el valor presente de los flujos de efectivo esperados de la liquidación.

**8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar varias	9.542	9.542
Anticipos a proveedores	<u>1.010</u>	<u>33.000</u>
	<u>10.552</u>	<u>42.542</u>

La Administración de la Compañía considera que estos valores son recuperables y que no necesitan realizar provisiones adicionales a las registradas en los estados financieros.

TUNG YUAN C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVO FIJO, NETO

Composición:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y/o bajas</u>	<u>Saldo final</u>
Equipo de oficina (1)	-	7.741	-	7.741
(-) Depreciación	-	(488)	-	(488)
(-) Provisión por deterioro	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>7.253</u>	<u>-</u>	<u>7.253</u>

(1) Corresponden compras de varios equipos de seguridad.

10. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	1.748.909	1.720.309
Construcciones en curso	<u>16.054</u>	<u>146.419</u>
	1.764.963	1.866.728
Edificios y oficinas	3.161.166	2.872.632
(-) Amortización acumulada	<u>(806.097)</u>	<u>(657.045)</u>
	<u>2.355.069</u>	<u>2.215.587</u>
Saldos netos	<u>4.120.032</u>	<u>4.082.315</u>
Movimiento del año:		
Saldo inicial	4.082.315	4.025.603
Adiciones (1)	259.732	195.081
Bajas (2)	(72.963)	-
Amortización	<u>(149.052)</u>	<u>(138.369)</u>
Saldo Final	<u>4.120.032</u>	<u>4.082.315</u>

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Durante el periodo 2017 incluye principalmente a: i) terreno y edificación ubicados en Urdesa valorado en US \$110.000 y ii) US\$149.732 (2016 - US\$146.419) y ii) a construcciones en proceso para la mejora en las instalaciones en relación a red hídrica y de rociadores del sistema de extinción de incendios de Edificio Saleco en función a los requerimientos determinados por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.
- (2) Corresponde a montos capitalizados en año anterior por mantenimiento y reparaciones de instalaciones y que fueron registrados al resultado del ejercicio 2017.

**11. PROVISIONES**

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2017</u>				
Impuesto a la renta	26.359	45.381	(26.359)	45.381
	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2016</u>				
Impuesto a la renta	25.919	26.359	(25.919)	26.359

**12. IMPUESTOS**

**a) 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 2015 al 2017 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

**b) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –**

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava al valor de la transferencia de sus servicios de alquiler comercializados por la Compañía a la tarifa del 12% 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.

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** \*  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Desde junio del 2016 – la tarifa es del 14% hasta Mayo del 2017, posteriormente a dicha fecha, es decir, de Junio a Diciembre del 2017 fue del 12%, 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.

**c) Conciliación del resultado contable - tributario**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	206.279	44.736
Diferencias permanentes		
(+) Gastos no deducibles (1)	<u>-</u>	<u>27.246</u>
Utilidad gravable	206.279	71.982
Tasa de impuesto a la renta (2)	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>45.381</u>	<u>15.836</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>27.454</u>	<u>26.359</u>
Impuesto a la renta corriente (3)	45.381	26.359
Impuesto a la renta diferido (4)	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>45.381</u>	<u>26.359</u>

- (1) Al 31 de Diciembre del 2016 corresponde principalmente a: i) regularización de crédito tributario de IVA de años anteriores US\$14.071, ii) bajas cuentas por cobrar US\$12.444 y iii) contribuciones solidarias US\$731.
- (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 2017 la Compañía determinó como gasto de impuesto a la renta corriente, el valor del impuesto a la renta causado, mientras que en el período 2016 registro el anticipo mínimo determinado.
- (4) Véase literal d) siguiente.

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**Reconciliación de la tasa efectiva -**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuestos	206.279	44.736
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
	45.381	9.842
Otras diferencias permanentes	-	16.517
Impuesto a la renta del año	<u>45.381</u>	<u>26.359</u>
	<u>22%</u>	<u>59%</u>

**d) 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

**e) Precios de transferencia -**

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2017 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 período 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

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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 excedió los montos determinados por la Administración Tributaria para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas ni el Informe Integral de Precios de Transferencias.

**f) Reformas Tributarias -**

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de Jubilación patronal y desahucio. Solo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, la principal reforma con impacto a partir del año 2018 es: el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%:

**g) Impuestos y retenciones –**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente del IR año anterior (1)	50.122	45.482
Credito Tributario IVA	48.019	36.753
Retenciones en la fuente del IR corriente (1)	<u>45.681</u>	<u>39.727</u>
	<u>143.822</u>	<u>121.962</u>

- (1) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante el ejercicio y de años anteriores pendientes de compensación.

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2017 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1,00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<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%
<b>TOTAL</b>		<b>800</b>	<b>100%</b>

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.

**14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Durante el año 2017 y 2016 se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representaron ingresos para la Compañía, préstamos por pagar y o cobrar.

**a. Saldos por cobrar y/o pagar -**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas (1)		
Chifisa S.A.	17.744	17.744
Redecomex	5.822	5.113
Arco Villa Dos S.A. Arvidos	108	-
	<u>23.674</u>	<u>22.857</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas (2)		
Imporparis S.A.	287.597	307.590
Chifisa S.A.	7.163	7.163
Otros	-	189.425
	<u>294.760</u>	<u>504.178</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas (2)		
Inmobiliaria Los Espejos S.A. Inmoespejos	20.026	-
Otros	169.392	-
	<u>189.418</u>	<u>-</u>

**TUNG YUAN C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (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, excepto para aquella clasificada como no corrientes.

**b. Transacciones -**

Durante el 2017 y 2016 se han efectuado las siguientes transacciones importantes con compañías relacionadas:

<u>Relacionada</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos por servicios de alquiler</u>		
Nandesa S.A.	30.000	-
Nafen S.A.	26.400	26.400
Improparis S.A.	26.400	26.400
Cidiosa S.A.	26.400	26.400
Maquinarias & Generadores Xpress S.A. Magxpress	30.000	-
Monegal Cia. Ltda.	30.000	-
	<u>169.200</u>	<u>79.200</u>

**c. Remuneración del personal clave de la gerencia -**

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

**d. Términos y condiciones**

Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones son, en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

TUNG YUAN C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**15. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – OTRAS**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garantías por pagar (1)	82.301	82.500
Anticipo de Clientes	1.485	63.650
	<u>83.786</u>	<u>146.150</u>

(1) Corresponde principalmente los valores pendientes de pago por concepto de garantías recibidas por el arrendamiento sus oficinas.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de Marzo del 2018), 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  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Marco Terán  
Contador

\*\*\*\*\*