

( 译 译 大 众 精 品 文 库 ) 人 物 类

CHINA



# 东山再起

## 投资界的不死鸟

[美]唐纳德·特朗普 凯特·波纳 著  
晓 虞 译

6.34=6



江苏人民出版社

CHINA

CHINA

**TRUMP**

**THE ART OF THE COMEBACK**

**东山再起** 投资界的不死鸟

CHINA

汉译大众精品文库

2000  
K837.125.34=6  
1  
2

# 东山再起

## 投资界的不死鸟

[美]唐纳德·特朗普 凯特·波纳 著  
晓 康 译



江苏人民出版社

CHINA

11

## 前 言

作为“唐纳德先生”总有很多乐趣，但在 20 世纪 90 年代初，相信我，事情可不是这样的。一路的艰难令人难以置信。我的赤字达到几十亿美元，以我个人名义担保的借款就有 9.75 亿美元。银行的斥责不断。海湾战争给旅游业带来灾难性的影响，我的娱乐场的现金流量急剧下降。之后我在大西洋城特朗普城堡大厦的一项抵押贷款无法偿付。天下大乱。华尔街如发疯一般，新闻界聒噪起我的“逊位”。我挺身再战。为了获得足够的周转资金，我卖了几处不动产。然而，刚经过银行家们的不断重击，半道又杀出个程咬金，伊瓦娜起诉我，要求赔偿 20 个亿。那一刻我想：生活原来竟会如此苍凉。

1990 年圣诞节前后的某一天，我对自己说：唐纳德，是反击的时候了。于是

我全力投入工作。如今我的盈利超过 30 亿美元，所有个人债务全部偿清，生意很好。我现在独身（是绝妙的佳缘良配），对生活充满热爱。

我深信人在逆境中会学到很多。艰难岁月常常让你受益无穷——我的生活也证明了这一点。在严峻的岁月里，我领悟到许多东西。所以我决定把这一切写下来。如果你正身处困境，或者你心情沮丧、疲惫不堪，我希望你能从我历经艰难得来的教训中有所发现。这不是一本讲述交易技巧的书——怎样招徕生意，怎样得到你想要的东西，做成买卖。我希望这本书能给你激励。这是一篇寓言，几乎每个人——经纪人、商人、律师、房地产业高级职员、出版商甚至家庭主妇（我对此一无所知）都可从中得到启示。

在那些艰难的日子里，我对自己有了更多的认识；我学会了对待压力，能够很快入道，埋头苦干，依靠那些最基本的东西将问题解决。我更努力地工作，心无旁骛，终于让自己走出困境。别想让我犯错——虽然也有过迟疑，但我从不消极对待。我只相信积极的念头与思维。

关于忠诚，我也得到许多收获——我认清了身边人的真面目。有些人我原确信会乘机给我一击而实际上却没有；另一方面呢，有些人我对他们恩惠不少，可轮到他们帮我的时候却一毛不拔。

拿萨姆·勒弗拉克来说，无论用什么标准衡量，他都只能算个粗鲁人。我总是说他是我遇到的成功人士中最不值得尊重的一位。萨姆有个美满的家庭，他的儿子理查德极为出色。当我看到理查德做事时，总是很难相信萨姆会有这么一个儿子。在任何情况下，就像所有人为表示忠心所做的那样，萨姆·勒弗拉克在我面前极尽谄媚之能事。而人们告诉我，在背后他总诽谤我。我

不知道这是否属实。当我问他时，他坚决否认。“唐尼<sup>①</sup>，我决没他妈的这么说过。”他辩解道。事实上，我从未疑心他会这样做。情况不错时，萨姆对我真是好极了。可我得知情势稍有逆转，他就喜形于色，当然不是当着我的面，而是在我背后。

现在萨姆不停地打来电话，希望共进早餐、午餐或晚餐——任何形式——重叙旧情。我寄给他一篇文章，在这一篇文章里他狡猾地嘲弄了我，我只在文章标题上方写了两个字：“混蛋。”

有过这些经历之后，我的想法改变了。我更加尖锐，更加谨慎。我相信以眼还眼——如《旧约》中所说。在我境遇不佳之时，我需要某些人的帮助，但他们无动于衷；现在这些人要我帮忙了，我以牙还牙。我这么做了好几次，从中倍感乐趣。人们说这不太好，但我真的相信一报还一报。

而另一方面，也有这样一些人，我并不完全信任他们，但他们对我忠心耿耿。这些人不仅忠诚，他们也是战士，支持我，帮我渡过难关。我明白了只有这些人是可以依靠的。

我喜欢做生意。写作也给我带来享受。我的第一本书——《交易的艺术》出版不久就名列《纽约时报》畅销书排行榜榜首。美妙的经历。从我收到的信以及该书产生的震动来看，我的影响力出乎我的意料。我希望这本书也能取得同样的战绩。我的第二本书《特朗普：永在巅峰》也是《纽约时报》畅销书排行榜的冠军，尽管对这本书我并没怎么上心。现在我写的这本书，希望比我的第一本做得更好。

我现在很明了地体会到娱乐业是世界上最险恶的行业，可能也是最难的一个行业，成千上万更年轻、更有才能的人正迫不及待地要取代你。弗兰克·西纳特拉进军娱乐业时，还只是个少

---

<sup>①</sup> 唐纳德(Donald)的昵称。

年,然而他保持了霸主地位,岿然不动。不仅如此,在这个行业中人人皆知,他是“董事会主席”。上一本书出版后,我还没有与弗兰克通过电话,我想也没有必要再对他说什么。我只是要把事情澄清。也许他与众不同,也许他很强硬,也许他有时脾气很坏,无论如何,他干得真是不赖,而且像他这样的人很少见。

我深信,为了成功或者为达到某种境界——在那里你能开始思考未来,你必须集中全力于现在。我的原则是:从过去获取经验,着眼于现在而梦想未来。梦想太多的危险在于:有许多事情我们无法主宰——战争、饥荒以及任何可能发生的事。但至少在目前你可以只关注现在这一刻正在发生的事情,对此你有所把握。关于未来?未来是难以预测的。

所以我停留在今天,全神贯注于当前的事件。幸运的是,我做每一桩生意是因为能从中得到乐趣。我不是为了钱才去做——钱就是那么源源不断地流进。人们不相信这一点,听到我这么说,他们大笑不已,因为他们认为我是个十足的金钱本位主义者。可我不是。

这是一段美妙的时光,让人惊异。走出困境是件好事,因为你真该感激你拥有了更多。在20世纪80年代一切似乎很简单,不过现在回头看我做过的每一笔交易,我真的非常欣赏我在那时为之付出的辛苦与精力。为自己的成功我倍感得意,因为我知道,毕竟成功不是件轻而易举的事。

## 目 录

### 前 言

#### 上部 特朗普：巅峰求生

接受挑战 3

生存的游戏 17

特朗普夫妇之争：解除婚约 37

巅峰生活 50

里索茨国际娱乐场公司：与默文的交易 74

大饭店：收购广场饭店 90

飞向蓝天：特朗普航空公司 110

宝石之舰：特朗普公主号 125

博德路上的纷争：大西洋城的生活 136

棋逢对手 143

“铁拳迈克”和我 159

说强硬 170

#### 下部 东山再起

战斗开始：与银行讨价还价 193

重建博德路：特朗普的新世界 210

比邻而居：我怎样得到了华尔街40号 224

- 玛阿拉哥：从幻想到现实 236
- 特朗普国际大厦：四星生活 249
- 宇宙先生：我怎样获得了选美赛 259
- 特朗普大厦：忠实的老友 271
- 我生命中的女人 275
- 婚前协议的艺术：订婚戒指 298
- 大制作：破土动工 304
- 传媒及其他细菌 322
- 投资建议：大胆谨慎 329
- 生意场上：东山再起中的一周 335
- 成功要素 349

## 致 谢

# 上部 特朗普：巅峰求生

## 特朗普东山再起十大要诀(上)

### 1. 打高尔夫球

它有助于放松和集中注意力。它使我忘掉所有麻烦；我只想将球打进洞里去。具有讽刺意味的是，我从高尔夫球赛中赢了不少钱——做交易以及出主意。

### 2. 保持注意力集中

我确信，如果我能保持我在20世纪70年代和80年代大部分时间内的工作热情，对我来说，衰退将是不可能发生的。我没有集中注意力，没有意识到生活是与成功紧紧联系在一起的。我想我比其他人强。当我开始放松并稍稍——也许是大大——懈怠时，一切开始崩溃。

### 3. 偏 执

多年来我注意到,被视为非常冷漠、稍稍有些偏执的人往往是最成功的。保留几分偏执!你已开始觉察到你具有某些别人渴望的东西。别让他们得手。

### 4. 热 情

这是成功和东山再起的关键要素。如果对你是谁、你想成为什么样的人、你要去哪里毫无热情,或许你得马上将本书扔在一边并放弃努力。去找一份工作,放松一下,因为你没有机会获得成功,也不可能东山再起。热情是生命的要素,也是成功的要素。

### 5. 逆潮流而动

当我决定将华尔街40号继续当做写字楼使用时,下曼哈顿的所有人都将其写字楼改成了公寓——理由都很棒。公寓市场异常火爆。我决定反其道而行之,现在我正以比预料中高得多的租金出租我的写字楼。

## 接受挑战

一架直升飞机轰然坠毁，几个最亲密的朋友瞬间逝去。

一场婚姻经历了 12 年后变得索然无味。

一个公认的战无不胜的职业拳击重量级冠军，就在离你不远的地方，被击得晕头转向。

商业气候转变了。那些所谓的专家们开始怀疑你是否丧失了勇气和才能。你知道你没有，哪怕是一丝一毫。比起大多数人，你的洞察力依然存在。因此你具备了东山再起的条件。

至于你在银行中的存款究竟是 30 亿美元还是 300 美元，那是无关紧要的。生命就是一系列的挑战。有的挑战结局很好，有的则不然。我已经懂得成功和失败取决于一个人如何面对命运的挑战。无论是从商还是享受家庭生活，都不要忘记这一点。迎接挑战，你必须自信，但又不能太骄傲自大。任何一个自以为是的人最终都必将遭到更大的失败。

这是我生命的第二阶段。我遇到的困难更大，但胜利使我倍感甜蜜。

过去的三年对于我是不平凡的挑战——交织着成功和挫折。我买下并重建了纽约市标志性建筑——广场饭店，兼并了奄奄一息的东方航空，将其重新命名为“特朗普航空公司”后，它已

成为短途航空客运行业的佼佼者。我修建了无与伦比的泰姬饭店——一个无数专家曾断言无法完工的、世界最大的赌场和酒店。

从某种意义上讲，我继续从事业已熟悉的事业，兼并新的房地产，将我的洞察力注入各种新领域，进行交易活动，并在商战中寻找机会。

然而并非所有的事情都一帆风顺。

在我的经商和个人生活中都经历过艰难时期。结果，我变得与以前不同。在此我将叙述我经历的变化以及此间遭遇的令人惊讶的一切。

至关重要的是：面临压力时，要勇敢地面对现实，不管那将会多么令人不快。我们所处的时代，正是大公司及大投资家进行大规模重组的年代，商业的运转是周期性的，即使 20 世纪 80 年代也是如此。

20 世纪 80 年代是以小博大和巨额并购的鼎盛时期。任何一位像样的企业家都能从银行获得巨额资金的支持，或是轻轻松松地利用垃圾债券筹资。同时，80 年代也是一个“兼并等于胜利”的时代。

当我还在沃顿商学院时，就已经懂得商业的基本原理是低价买入、高价卖出。然而在过去十年里，流行的却是截然不同的思想。任何一个人，如果他已表明对某项资产有兴趣，而后却退缩不前，就会被认为是失败者。我退出竞标后的感觉如同下地狱般痛苦。记者会马上打来电话询问：“特朗普先生，失败的滋味如何？”

我知道真正的失败者是多付钱的人。然而在某种程度上我也陷入了疯狂购买的境地而不能自拔。（然而，即使是批评我的人也不得不承认我确实买到了一些货真价实的世界一流的资

产。)回顾我的所作所为,资金充足固然是原因之一,此外,我一向认为,好的东西必须通过竞争才能获得。而我对商业竞争乐此不疲。如果有人认为世界上只有胜利者和失败者这两种人,我理所当然想玩胜利者的游戏。

另一个导致我大量购买的原因是:我容易喜新厌旧。我的注意力不能长久保持集中。也许我最讨厌的事就是维持现状。当所有一切进行得顺利完美时,我不是感到满足,相反,我开始感到无法忍受,并烦躁不安。

于是我寻找更多的生意来做。每天我都要应付几件不赖的买卖,同时,电话、传真不断,工作紧张而又充实——在这种时刻,我的心情极佳,就好比别人在度假时的感觉。

这导致了一些误解。几年之中我聚积了不动产、公司、直升飞机、客机以及游艇,许多人以为我贪婪。但是这些批评家不知道,正是这些曾经激励我为之奋斗的资产,一经获得,却使我厌倦了。买下棕榈滩那所有 118 间房间的豪宅后,我总共没去过几次。至于我的游艇——特朗普公主号——它虽然光彩夺目、令人眼花缭乱,并极富商业价值,但它从来没有真正成为我个人生活的一部分。

你或许已经得出结论,对于我来说,重要的是获得而非拥有。

这也许正是为什么在大西洋城赌场普遍疲软、我在那里的获利远远少于我所期望的数目时,我仍然没有烦恼的原因。我不得不重新规划我的商业行为和生活方式。到了春天,问题已经极为严重。经过几周艰苦的讨价还价,我的银行家们和我共同策划了一项极为成功的交易,它将使我有时间、财力和足够的精力重整旗鼓。谈判之激烈一如既往,银行方面的表现自始至终诚恳得令人尊敬,可是新闻界总是极力误导大众,他们夸大我破产的可

能性，因为他们希望破产成为事实。我认为这笔交易是一个巨大的胜利，结果也证明它对所有人都有利。当然，所有人关心的都是我是否伤了元气，这真是件令人伤心的事。谈判中我不能大胆发表声明，因为这样做会危及谈判，然而，在整个事件中，我早已意识到我正在做自己最热衷的事——东山再起。

20世纪90年代初，对于我和其他企业家来说，无疑是一个经济紧缩的年代。那些在80年代赚了大钱的商人们，在90年代收益下降的情况下，不得不节约开支，并失去直升飞机和私人专机这类昂贵的玩具。不过我认为，今后的几年将会有极好的机遇——在某种程度上它就像我刚开始经商时的情形。

仅仅是在几年前，我对战无不胜这个概念还不十分理解，现在的体会太深刻了。且听我——道来：

东京，一个周日下午，我感到极其烦躁，而且有些时差方面的不适之感。几分钟后，迈克·泰森将在此出战詹姆士·道格拉斯。

通常，我非常喜欢重大的重量级拳击赛的壮观场面，尤其是我非常了解和敬重的“铁拳迈克”参赛的时候。1990年2月的泰森流露出“战无不胜”的嚣张气焰，出人意料的拳赛结果似乎在情理之中。我到日本已有几天了，探讨一些可能的交易。我到处替人签名，我为日本人在所有事情上的一丝不苟所感动。但此刻我一心盼望的只是回到纽约。

我不是惟一认为这场拳击赛是浪费时间的人。任何赔率都不会使赌徒们放弃泰森。巨大的竞技场上，三分之一是空的，聪明的日本人认为这场战斗将不超过一两个回合。即使是迈克本人亦不以道格拉斯为然。在拳击赛前几个晚上，我听到他对我的商业伙伴——一位正祝愿他战胜道格拉斯的女士说：“别担心，朋友，我知道怎么做生意。”