

做生意的艺术

[美] 唐纳德·特朗普

托尼·施沃茨

黎明 译

著



—— 纽约不动产之王特朗普自传

K8371253

做生意的艺术

——纽约不动产之王特朗普自传

(美) 唐纳德·特朗普 著
托 尼·施沃茨
黎 明 译

群 众 出 版 社

一九九〇年·北京

TRUMP The art of the deal

本书根据英国阿罗图书有限公司1988年版译出

做生意的艺术

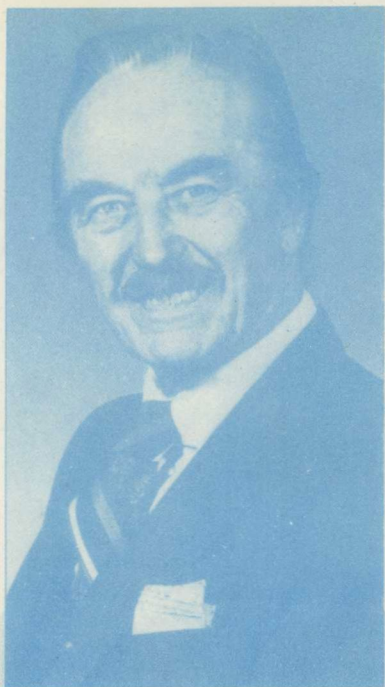
——纽约不动产之王特朗普自传

【美】唐纳德·特朗普 著 黎明 译
托 尼·施沃茨

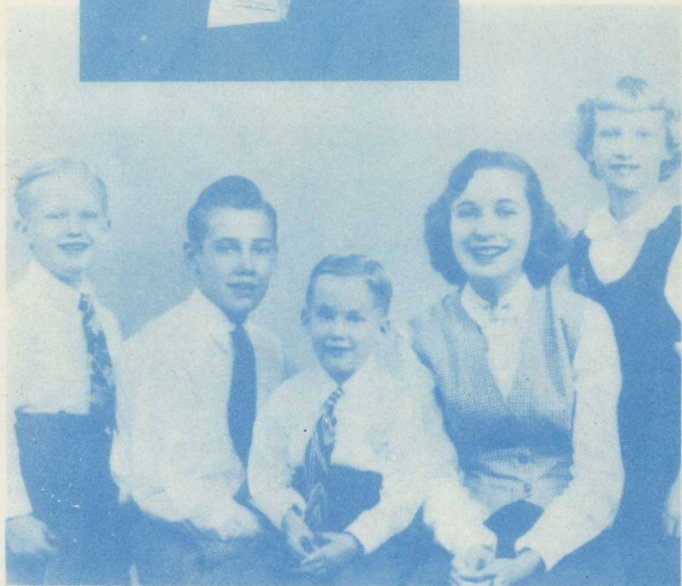
群众出版社出版 内蒙古新华书店发行
内蒙古五原县印刷厂印刷

787×1092毫米 32开本 8.75印张 184千字 插图 4
1990年5月第1版 1990年5月第1次印刷

ISBN7-5014-0471-9/K·9 定价：3.80元
印数：00001—3,400册



我的父亲费雷德·特朗普近照



1951年，与我的兄弟姐妹在一起。左起：我、费莱迪罗伯特、玛丽安和伊丽莎白



1986年10月，我站在沃尔曼露天溜冰场明净的冰面上

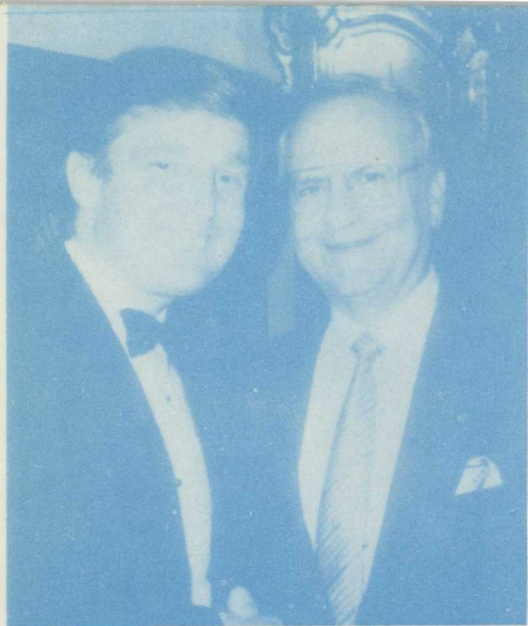


一九八六年十月，与鲍勃·霍普和伊凡娜在一起

一九八三年九月二十三日，签定了让流动
后卫沃克为新泽西将军队踢球手的合同



与市长艾德·科克、我的父亲、伊凡娜及我的母亲在市政大厅内



与朋友及合伙人李·雅可卡在最近的一次招待会上



1986年，接受里根总统夫妇的会见

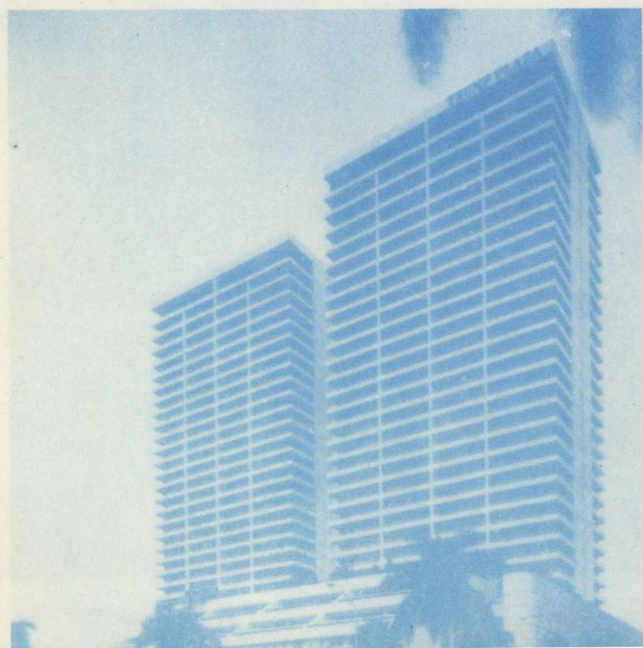
特朗普·帕克大楼模型



特朗普布拉扎大饭店模型



新泽西州大西洋城特朗普城堡饭店赌场模型



棕榈滩的特朗普布拉扎大楼

美国商界，李·雅可卡曾随特朗普从事房地产业，其成就与特朗普不相上下。李·雅可卡曾随特朗普从事房地产业，其成就与特朗普不相上下。李·雅可卡曾随特朗普从事房地产业，其成就与特朗普不相上下。

译者的话

美国瑞典移民的后裔唐纳德·特朗普是当今美国的大企业家、亿万富翁。年仅40多岁，特朗普已是纽约市最大的房地产商之一，他在全美国的房地产行业里也是名列前茅。1988年，在美国《幸福》(Fortune)杂志评选的世界亿万富翁排行榜上，特朗普以数十亿美元的财产，以及他那青年企业家勇往直前、不断进取的精神，被该杂志评选为“亿万富翁十最”之一，即“最雄心勃勃的亿万富翁”。同年，他还被美国权威的企业家杂志《福布斯》(Forbes)选入亿万富翁之列。

特朗普在美国是家喻户晓的人物。同他的朋友兼搭档李·雅可卡一样，他也是美国人心目中的“英雄”。他们的出现被人们称为是一种“美国现象”，他们是靠自我奋斗而实现了“美国梦想”的成功者。如果说，李·雅可卡的成功是靠老成持重、坚忍不拔和严格的经营管理，那么，特朗普的成功则是靠精力旺盛、头脑灵活和永无止境的追求。

在《做生意的艺术——特朗普自传》一书中，这位生意世界里的魔术大师把自己一览无余地展示给了读者。特朗普在书中回顾了自己从1968年毕业于霍尔顿大学以来的20年的经历，讲述了一个无名小辈，在父亲经营的一小片房地产的基础上，凭借自己的勃勃雄心和机敏的头脑，逐步跻身于强

手如林的纽约房地产行业的故事。特朗普以坦率、热诚的语言，通俗流畅的文笔，详述了与各种商人、政客打交道的经历，并着重讲述了几笔巨额交易的全部过程。他还以自身的经验教训总结出了一套做生意的基本要素。

特朗普在经济上获得成功的同时，很注意树立自己在美国人心目中的政治形象，在今后的20年内，他将在继续经营房地产的基础上，逐步迈入政界。首先是竞选纽约市长，最终的目标当然是未来的美国总统。当然，特朗普在书中有自夸之处，但书中所述的大量的具体事实的确不失为所有想了解美国大企业家们是如何做生意的人提供一个窗口。特朗普还在书中为一些著名的企业家画了像，诸如雅可卡、希尔顿、科恩等，这能使读者了解到这些著名企业家鲜为人知的一面。无疑这是一本值得一读的书。

书卷“如果一个人具有做生意的天资，阅读此书准能使他获得成功。”——美《华尔街日报》

… 唯一当选的南国公央中	
(009) …………… 资 廷 限 斗	章 十 第
… 将 已 春 的 超 期 和 国 美	
(038) …………… 谭 庶 天 袁 · 洪 艾	章 二 十 第
… 就 本 册 天 繁 曼 示 天 彭 重	
(048) …………… 聿 良 而 夫	章 三 十 第
… …… 聿 站 的 勃 勃 特 限 斗	

第一章 经营 …………… (1)	
… 特朗普生活中的一周 ……	
第二章 特朗普的王牌 …………… (37)	
做生意的要素 ……………	
第三章 成长 …………… (52)	
第四章 西西那提的年青人 …… (65)	
审慎的恩典 ……………	
第五章 进军曼哈顿 …………… (74)	
第六章 格兰德大饭店 …………… (93)	
重振第42街 ……………	
第七章 特朗普塔 …………… (113)	
选址提凡尼大楼 ……………	
第八章 赌博业 …………… (152)	
博德沃克大道上的建筑 ……	
第九章 怀恩的失败 …………… (174)	
为希尔顿而进行的较量 ……	
第十章 低租金、高赢利 …………… (193)	

中央公园南的孤注一掷……

第十一章 长期投资 …………… (209)

美国橄榄球联队的春与秋

第十二章 艾斯·克派迪斯 …………… (226)

重建沃尔曼露天溜冰场……

第十三章 失而复得 …………… (242)

韦斯特赛德的故事……

第十四章 特朗普生活中的那一周 …………… (263)

……一周生意的现状……

(37) …………… 朝王前普明律 章二第

……素要前意主册

(38) …………… 斗角 章三第

(39) …………… 人青羊前豨眼西西 章四第

……典恩前册审

(40) …………… 册合曼平抵 章五第

(41) …………… 害 齋大齋兰齋 章六第

……齋 齋 齋 齋 齋

(42) …………… 齋 普明律 章七第

……齋大只只 齋 齋 齋

(43) …………… 业 齋 齋 齋 章八第

……齋 齋 齋 齋 齋 齋 齋 齋

(44) …………… 齋 夫 齋 恩 齋 章九第

……量 齋 齋 齋 齋 齋 齋 齋 齋

(45) …………… 味 齋 高 齋 齋 齋 章十第

第一章 经营

特朗普生活中的一周

我做生意的目的不是为了赚钱，我已拥有足够的金钱，足够我享用一辈子。我是为做生意而做生意，做生意是我的艺术形式。画家在画布上创作美丽的油画，诗人谱写优美动人的诗篇，而我则喜爱做生意，特别是大笔的交易，并从中获得无穷的乐趣。

许多人对我的工作方式感到惊异。我的工作显得非常松散，我不拿公文箱，尽可能地避免开会，而且我办公室的门也总是敞开着。我觉得，人不应该有太多的框框，要不然就不可能富于想象力和创造力。我喜欢每天都到办公室去，但只是去了解工作的进展情况。

在我的生活中没有什么特殊的一周。我每天都起得很早，一般在6点左右。一天中的头一个小时用来阅读晨报。我通常在9点赶到办公室，一到那儿就会被没完没了的电话所缠绕。我每天至少要接50个电话，一般都超过一百个。除了接电话，我至少还要有十几个约会，其中大部分约会占用的时间都很短，但也有些约会超过15分钟。我很少停下工作去吃午饭，而且总是直到下午6点半才离开办公室。回到家

后，我还会不断地给办公室打电话，直到深夜，就连周末也不例外。

我从不停止工作，并且也不愿意改变自己的工作方式。我努力吸取以往的经验教训，在制定未来的计划时，我总是毫无例外地把重点放在现实的工作上。现实的工作——就是我的乐趣所在，如果工作不能给人以乐趣，那工作还有什么意义呢？

金 9:00。我的第二个电话是打给阿兰·格林伯格的。他正在华尔街的一家主要的投资银行公司——比尔·斯坦斯公司的交易大厅里。阿兰是比尔·斯坦斯公司的总裁，在过去的5年中，他一直是我的投资银行家，而且是最杰出的。两周前，我们开始购买假日酒店公司的股份。这些股票是50年代售出的。阿兰告诉我，到今晨为止，我已拥有一百多万股，刚刚超过该公司股份的百分之四。上周五，股票价格已固定在每股65美元。阿兰认为，这主要是因为有传言说，我是个大买主，有人预测我打算接管经营假日酒店公司。

事实上，我的选择都是公开的。我认为假日酒店在某种程度上说是贬值了，最终我或许会去接管它。但按目前的股价，我只能控制不到20亿美元的股份，而假日酒店的三家赌场饭店的价值就已接近这个数字。除此以外，该公司还拥有30万间饭店客房。

我的第二个选择是，如果股价看涨，那就抛出我拥有的股份去大赚一笔利润。要是我现在这么做的话，就已经能多赚七百万美元。第三种可能性是，假日酒店或许最终愿意出

高价买回我拥有的该公司股份，以防我控制他们，如果他们出的价格合理，确实很高的话，那么我就把股票卖了。

不管怎么说，我喜欢看到无能的经营管理者们是如何竭尽全力去保护他们称之为自身的独立性，或者说是他们的事业。

9:30。亚伯拉罕·赫恩菲尔德打电话来征求我的意见。亚伯是一个成功的房地产开发商，可他却想做政治家。这对亚伯是不幸的，因为他做房地产开发商要远远比做政治家强得多。

今年秋天，亚伯曾竭力与州长库摩提名的候选人斯坦·伦丁竞选副州长。库摩诉诸法庭，用法律手段攻击亚伯，要把他挤出选举。结果不言而喻，竞选才进行到一半，法庭就把亚伯排挤出了竞选圈。亚伯知道我和州长私交不错，他想听取我的意见，是支持库摩呢，还是改换门庭支持库摩的对手。我告诉他，应该毫无疑问地跟获胜者或是精通此道的人站在同一个战壕里。

我们约好星期四见面。

10:00。我打电话向唐·伊姆思致谢。伊姆思正在通过全国广播公司的电视节目进行着一项伟大的工作。近来他一直在帮助阿娜贝尔·黑尔的基金募捐。

“黑尔太太事件”发展成如此轰动的新闻事件令我惊讶。上星期我看到汤姆·布罗考采写的一篇国内新闻报道，描述了佐治亚洲黑尔太太的故事。当时，这个小个子老太太正在竭尽全力保护她的农场，以免遭被取消抵押品赎回权的厄运。她67岁的丈夫在几星期前自杀身亡，幻想以他的人寿保险金来拯救这个祖传的农场。任何人处在这样的境地都会

是很悲惨的，我为此感到很难过。有些人辛辛苦苦，任劳任怨地工作了一辈子，到头来却只能眼睁睁地看着自己的事业毁于一旦。我觉得不应该发生这样的事。

通过全国广播公司，我与来自佐治亚洲的富兰克·阿根廷布赖特取得了联系。富兰克是个好小伙子，他正全力帮助黑尔太太。富兰克把那家持有黑尔太太的抵押契据的银行的情况告诉了我。第二天一清早，我就打电话给那家银行。接电话的是一位副经理，我解释说，我是纽约市的一个商人，我对帮助黑尔太太很感兴趣。这位副经理对我说，他对此事深感遗憾，现在已为时太晚，他们就要拍卖农场。他声称：“没有什么事或什么人能够阻止此项拍卖。”

这真是欺人太甚了，于是我对他说：“听着，如果你们这样做，我将以我的名义对你和你的银行以杀人罪进行起诉。”瞬间，这位银行副经理变得不知所措，只是连声说，他们将立即研究并尽快给我答复。

在某种情况下稍稍蛮横一点是值得的。一小时后，那位银行副经理便打来电话说：“不必担心了，特朗普先生，我们会妥善解决黑尔太太的问题的。”后来，黑尔太太与富兰克把这件事告诉了记者，然后我所知道的就是这个事件成了新闻界的头版头条新闻。

截止到上周末，我们已经筹集到了4万美元，其中仅伊姆思一人，就通过电视向观众募捐到了两万美元。我们计划于圣诞之夜，在特朗普塔的大厅内举行一个焚烧农场抵押契据的仪式，以此作为送给黑尔太太及其全家的圣诞礼物。我相信，到那时我们一定会筹集到所需要的金额。我已向黑尔太太保证，如果到时钱还不够的话，我将支付那笔差额。