

F R A N K L O W Y

A SECOND LIFE

全球购物中心巨头西田创始人

弗兰克·洛伊的第二生命

[澳] 吉尔·马戈 (Jill Margo) ◎著

王 玮 [澳] 王艾迪 (Addy Wang) ◎译

“弗兰克的故事就是澳大利亚的故事。”

——传媒大亨 默多克

Ashurst

澳大利亚

最佳商业文学奖

2015年度

提名作品

中信出版集团

全球购物中心巨头西田创始人

弗兰克·洛伊的第二生命

F R A N K L O W Y

A S E C O N D L I F E

[澳] 吉尔·马戈 (Jill Margo) ◎著

王 玮 [澳] 王艾迪 (Addy Wang) ◎译

图书在版编目 (CIP) 数据

弗兰克·洛伊的第二生命 / (澳) 吉尔·马戈著 ;
王玮, (澳) 王艾迪 (Addy Wang) 译. -- 北京 : 中信出
版社, 2018.6

书名原文 : Frank Lowy: A Second Life

ISBN 978-7-5086-8788-9

I . ①弗… II . ①吉… ②王… ③王… III . ①弗兰克
· 洛伊 - 生平事迹 IV . ① K836.115.47

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 050253 号

Copyright © Jill Margo 2015. First published in English in Sydney, Australia
by HarperCollins Publishers Australia Pty Limited in 2015.

This Chinese Simplified Characters language edition is published by
arrangement with HarperCollins Publishers Australia Pty Limited,
through The Grayhawk Agency Ltd.

The Author has asserted her right to be identified as the author of this work.
Chinese simplified translation copyright © 2018 by CITIC Press Corporation.
ALL RIGHTS RESERVED

本书仅限中国大陆地区发行销售

弗兰克·洛伊的第二生命

著 者 : [澳] 吉尔·马戈

译 者 : 王玮 [澳] 王艾迪 (Addy Wang)

出版发行 : 中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲 4 号富盛大厦 2 座 邮编 100029)

承 印 者 : 北京通州皇家印刷厂

开 本 : 787mm×1092mm 1/16

字 数 : 320 千字

版 次 : 2018 年 6 月第 1 版

京权图字 : 01-2018-2267

书 号 : ISBN 978-7-5086-8788-9

定 价 : 88.00 元

印 张 : 28.25

插 页 : 8

印 次 : 2018 年 6 月第 1 次印刷

广告经营许可证 : 京朝工商广字第 8087 号

版权所有·侵权必究

如有印刷、装订问题, 本公司负责调换。

服务热线 : 400-600-8099

投稿邮箱 : author@citicpub.com

译者序

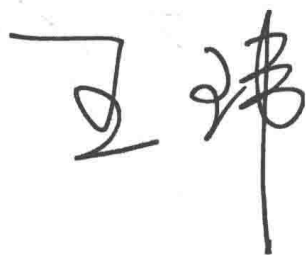
传媒大亨默多克说：“弗兰克的故事就是澳大利亚的故事。”我怀着激动和兴奋的心情阅读了西田集团（Westfield Group）联合创始人传记《弗兰克·洛伊的第二生命》（以下简称《第二生命》）。阅读时，我就产生了将这本书翻译并介绍给国内读者的强烈冲动。中国购物中心发展的历史不长，介绍这方面的图书更是寥寥无几，致使国内地产界人士对国际购物中心行业发展的历史缺乏系统的了解。所以，阅读《第二生命》可以使我们的同行对经历了近60年发展的现代购物中心的领军企业西田集团及其领导人有一个全面的认知。这对于我们国家方兴未艾的购物中心事业具有直接的借鉴和指导意义。

弗兰克·洛伊从一个犹太大屠杀中幸存的难民孩子到现代国际购物中心王国的骄子的历程，不仅是澳大利亚的传奇，也是国际商业地产行业的佳话。《第二生命》主要讲述了他的晚年，也就是进入21世纪后，他如何在复杂多变的全球环境中继续带领西田集团不断创新前行，并将其打造成全球资本价值最高的商业地产企业的故事。《第二生命》还讲述了他以72岁的高龄担任澳大利亚足协主席12年，带领澳大利亚足球从亏损蹒跚的逆境中走出，使足球成为澳大利亚的可持续盈利的主流运动并将澳大利亚足球融入亚洲大家庭。弗兰克像管理

企业一样管理足球的理念和做法也非常值得国内足球界学习和研究，相信也会引起我们的各级足球管理人士和广大球迷的极大兴趣，并带来许多有益的启发。弗兰克晚年在继续领导西田事业之外，对足球、医学研究及国家智库的参与和贡献仿佛在他的商业地产事业生命外又开启了他的第二生命。

购物中心作为现代零售业的主导形态占据了人们消费生活的最大比例，甚至超过两大耐用消费品——住房和汽车的消费占比。购物中心的开发建设和运营管理必将在我们的经济与社会生活中发挥越来越大的作用和影响。所以，分享《第二生命》一书可以使我们从一个长远的历史走廊和前沿的行业高度了解现代购物中心的发展现状与趋势，学习澳大利亚购物中心行业的理念和精髓。

弗兰克·洛伊不仅是属于澳大利亚的，他应该属于全世界的商业地产界——这也是我翻译这本书的宗旨。

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of two characters: '王' (Wang) and '玮' (Wei).

2018年3月25日

推荐序

我应该直接告诉你们，我是弗兰克·洛伊的崇拜者，即便我不是，我也会为他着迷。

我在人们所称的我的“鼎盛时期”搬了一次家，却不想因此失去我所收藏的大量图书。这时弗兰克·洛伊无私地资助了我，将残存的图书迁移到皮特街上的悉尼机械艺术学院（Sydney Mechanics' School of Arts）。那里的环境已今非昔比了，如今成了一个公共图书馆。弗兰克诸如此类的慷慨事迹不胜枚举，无法全部容纳在这一本书里。

不过，我为这本书写序并不是因为受过他的恩惠，也不是因为我喜欢“第二生命”这种说法，抑或是仰慕作者的叙事文笔和探索精神。我能够满腔热情地阅读下去，是因为弗兰克并没有被塑造成为一本畅销小说里的主人翁。不像李尔王，弗兰克不是一个疯狂的老国王；也不像托马斯·曼（Thomas Mann）著名小说里的布登勃洛克家族（Buddenbrooks），他的适应能力及睿智意味着他注定被财富和亲人围绕。他对美好生活的追求超越任何其他人可以达到的程度，并且至今也没有任何要停止的迹象。对他来说，就像马戈说的，这样的动力使他无法成为一个躺在舒适的老板椅上的贤明老人。但他会分析自

己，这使他的人生变得有趣。他不是一个空有冲劲和肤浅目标的人。有时候他会充满感激地回顾他与雪莉（Shirley）多年的相濡以沫，与家人坚不可摧的亲情，以及他对澳大利亚社会的重要意义。有时候他也会严厉地解剖自己及他人。作为一个难民，弗兰克的生命之树是摇摆不定的，可以说没有一根树枝是稳固的。他取得如此成就，也算是“梅花香自苦寒来”。在整个生命过程中，弗兰克一直都非常擅长从困境和磨难中站起来，从而不断书写人生的华彩篇章。

有趣的是，澳大利亚人普遍能够和弗兰克惺惺相惜，即使是那些对他并不着迷的人。从第一次来到澳大利亚并从货车司机的工作开始，雄心勃勃的弗兰克就有和澳大利亚人打交道的能力。就像书中描述的，弗兰克的自我反思意识是澳大利亚的寡头政治人群里不常见的。他成就了大多数澳大利亚富人不可能成就的业绩：对顾客们的尊敬。除了一些有名的特例，在澳大利亚，财富往往属于那些不尊重传统和不懂得捐助，以及不懂得自我分析和自我批判的人。

我认为吉尔·马戈的书诠释了复杂、神秘、充满远见和睿智的弗兰克·洛伊。我喜欢它，相信你也会的。

托马斯·基尼利

（Thomas Keneally）¹

1 托马斯·基尼利是澳大利亚最受欢迎的作家之一，因小说《辛德勒名单》（*Schindler's List*）而广为人知，据此改编的同名电影获得奥斯卡奖，成为影史经典。——编者注

前言

我之前撰写的弗兰克·洛伊的个人传记《超越极限》(*Pushing the Limits*)发表于2000年，这第二本传记起始于上一本的结尾。当时正接近他的70岁生日，大家都预计他会退休，但就像这本书所写的，他并没有就此隐退。

弗兰克·洛伊是一个极其重视个人隐私的人。我写第一本书时，他忍着性子让我们看到了一些公众形象背后的故事。由于这没有给他带来任何负面影响，写作本书时他向我袒露了更多。我尽我所能坚守着他对我的信任，将他的老年故事尽可能完整地呈现给大家。

对于那些没有看过上一本传记的读者，我已将它概括在这本书的前8章，称之为“第一生命”。

在为弗兰克·洛伊书写这几十万字以后，除了对他诚挚的感谢，我没有其他要说的。感谢他与我交谈的那些数不清的时光。

吉尔·马戈

目录 | CONTENTS

弗兰克·洛伊的第二生命

译者序 _ III

推荐序 _ V

前言 _ VI

1 | 第一部分 第一生命

——
上个世纪的
故事
——

第1章 早年间 _003

第2章 到布达佩斯 _009

第3章 到巴勒斯坦 _016

第4章 在澳大利亚开始的日子里 _024

第5章 西田的诞生 _029

第6章 分手 _035

第7章 对足球的热爱 _037

第8章 挫折与复苏 _040

45

第二部分

第二生命

私人的事务

- 第 9 章 和谐的大家庭 _051
- 第 10 章 私人事宜 _061
- 第 11 章 一个突破 _073
- 第 12 章 “我该送什么样的礼物” _083
- 第 13 章 弗兰克的“思想工厂” _096
- 第 14 章 圆满轮回 _111
- 第 15 章 名誉风险 _123
- 第 16 章 触摸过去 _139
- 第 17 章 安葬父亲 _150
- 第 18 章 一个灰暗的年份 _165
- 第 19 章 一个程序化的决定 _179

足球的事情

- 第 20 章 一个电话 _197
- 第 21 章 推陈出新 _209
- 第 22 章 融入亚洲 _220
- 第 23 章 澳大利亚惊雷 _233
- 第 24 章 遥远的奖品 _250
- 第 25 章 全线开战 _259
- 第 26 章 “这不是最终结果” _269
- 第 27 章 我的责任 _278
- 第 28 章 澳大利亚 A 联赛 _288
- 第 29 章 成功和继承 _302

西田的事业

- 第 30 章 核心 _319
- 第 31 章 梦想成真 _328
- 第 32 章 美国波涛 _338
- 第 33 章 “星室法庭” _347
- 第 34 章 快速转变 _355
- 第 35 章 烟灰缸 _363
- 第 36 章 奥林匹克的黄金机遇 _373
- 第 37 章 改变战术 _381
- 第 38 章 全球金融危机之后 _387
- 第 39 章 在边缘上 _396
- 第 40 章 分离重组 _408
- 第 41 章 收获 _415

后记 事事相关 _426

附 言 _434

致 谢 _439

THE FIRST LIFE

PART

1

第一部分

第一生命

上个世纪的故事

第 1 章 早年间

1930 年 10 月，当雨果·洛伊（Hugo Lowy）抱着自己刚出生的小儿子走进犹太教堂的时候，他内心的喜悦无以言表。那时的大萧条已经耗尽了世人的希望，人们在困境中挣扎，但可喜的是，雨果的怀里抱着一个非常健康的小男孩。教会的一群男人们聚集在小男孩身边，依照惯例履行着上帝的契约仪式，为他命名。雨果祝福着他的儿子，希望他能够延续大家的未来。由于小男孩的祖父和外公在他出生前都已辞世，他继承了他们的希伯来名：平夏斯（Pinchas）与乔纳（Jonah）。在后来的人生中，他被简称为弗兰克。

洛伊一家住在一间小房子里，四个孩子挤在同一张床上，水也要从后院的一个水泵里抽取。作为最小的孩子，弗兰克在有限的家境中被大家尽情地宠爱着。在他哥哥约翰（John）的记忆中，他是一个招人喜爱的孩子，“他是所有人的掌上明珠——从小到大他从未停止过让大家震撼”。而在姐姐伊迪丝（Edith）的记忆中，弗兰克有些任性，是一个脾气大的小霸王，经常我行我素，不达到目的就大吵大闹。

这一家人生活在捷克斯洛伐克菲拉科沃（Filakovo）这个拥有两百多人的团结的社区，也就是现在的斯洛伐克南部的一个小镇。犹太人于19世纪早期在此定居，并被当地人广泛接受。他们参与这座城镇里的商业生活，他们的孩子也在当地的学校上学，每个安息日，他们还会固定地聚集在社区的小木屋犹太教堂里祷告、聊天。这个犹太社区注重自己的需求，并且让大家觉得有安全感。

每星期五，学校早早放学，小弗兰克会跑回家看着妈妈伊洛娜（Ilona）为安息日做准备；他也知道每逢这天午饭时间一过，爸爸就会打开家门，一手提着行李箱，一手拎着公文包。作为一个旅行推销员，雨果每周都要与家人分开，家人因此热切盼望着他的归来。到了晚上，雨果会带着儿子们走去犹太教堂参加安息日的仪式。

当时许多无业及靠救助过活的贫困犹太男人会在城镇之间穿梭，想办法寄几枚银币回家。每当星期五，他们会走进最近的一个犹太教堂，祈祷自己能够被邀请参加一顿安息日晚餐。洛伊一家总会接收一两个这样的流浪者。仪式结束后，他们会和接收他们的家庭一起回家享受节日晚餐。当人们陆续回到他们的房子里，平和安静的男人们和孩子们就渐渐地从街道上消失了。

从窗外，弗兰克能够看到家中点起了蜡烛，走进家门便会看见妈妈和姐姐已经准备好了一周最重要的一顿饭。对于餐食和周末休息的等待，雨果总是兴致勃勃地充满期待。他会习惯性地抱起一个孩子在房间来回走动，通常就是最小的儿子弗兰克，嘴里默念着传统安息日的致辞。这时家里充满着喜庆的气息，即使有陌生人同桌也没有影响。全家人又一次团聚了，就像弗兰克所度过的每一个星期五一样。他们会围坐桌前，挺直身板，在吃饭前吟唱和祈祷。

弗兰克一家有着匈牙利和斯洛伐克血统。雨果出生于匈牙利，曾

在奥匈帝国军队里服役的他，比来自斯洛伐克比斯特拉（Bystra）小山村的妻子伊洛娜更为世俗一些。因为雨果和伊洛娜都来自大家庭，所以两边都有很多堂表亲戚。和弗兰克最亲近的是表姊妹伊娃·豪普特（Eva Haupt），她经常到弗兰克家过夜。弗兰克和伊娃会把家务活当作玩耍，一起处理家里的杂事。当弗兰克自己一个人跑腿时，他会骑上家里的自行车，但因为太矮，只能坐在自行车横杠上操控。从伊迪丝的话里我们得知，雨果非常喜爱弗兰克，会亲切地称他为“塔塔”（Tata）。

虽然人们普遍认为雨果·洛伊有魅力也善于交际，但他并没有敏锐的商业头脑。他曾经不止一次迫于无奈向伊洛娜的家人或是自己的哥哥利奥波德（Leopold）寻求帮助。利奥波德是小镇上的那位“有钱伯父”，虽然雨果的孩子们从来没有乘坐过他那三辆车，但他们每年都会拜访一次他的豪华别墅。

弗兰克出生前，雨果曾开过一家窗帘店。后来，当雨果经营不善而考虑要宣布破产的时候，他的父亲乔纳打消了他这个念头。“振作起来，”他教训道，“洛伊家永远不容许有人破产！”虽然雨果最终还清了所有债务并做出了最大努力，但最终还是失去了一切，包括他们的房子。通过父亲雨果的转述，乔纳的话总是在弗兰克的童年里回荡着。

当弗兰克出生时，雨果正在利奥波德的手下做旅行推销员，平常承接一些厨具订单。为了贴补家用，伊洛娜开了一家小型的食品杂货店，售卖糖、面包、面粉和其他一些生活必需品，还额外拥有一张有限的售酒牌照。一家人就住在这家商店的后面，孩子们总是进进出出，接待着顾客们或是从大玻璃瓶里找糖吃。通常到吃午饭的时候，店门口的铃铛就会响起，表示有客人进来了。这时弗兰克总会跳起来，在招呼好顾客后，回饭桌的间隙顺手抓起一把糖塞进嘴里。虽然这家店的经

营情况尚可，但雨果对于纸牌的热衷致使杂货店并没有帮助家里缓解多少经济压力。他经常与比自己强的对手玩牌，输钱也就是常有的事。

每天下午放学后，洛伊家的男孩们必须参加宗教教育，星期天也不例外。对于一个虔诚的犹太家庭来说，这是强迫性的。他们在学校用的是德文，在家说的是匈牙利语或斯洛伐克语，在犹太教堂祷告时用的是希伯来语。

他们每一天的生活都很充实，几乎没有闲暇。偶尔，赶上非常幸运的时候，雨果会带着弗兰克看足球比赛。雨果是个足球迷，所以一到周末，他必须花言巧语地帮小弗兰克向教会请假，带他逃避星期天的课程。他们小镇的足球队在整个地区以实力强劲著称，对他们来说，看一场比赛简直就是一种难以言表的享受。父子俩手牵着手穿过围场，走向那搭建着摇摇晃晃的球框的临时足球场。在工作日里，只要弗兰克和他的朋友们有任何闲暇，他们就会用自己的袜子做成一个碎布球一起重温球场时光。

生活在 20 世纪 30 年代的欧洲像在其他地方一样是可怕的。大萧条造成了人们低落的情绪和对未来的恐惧，也滋生了狂热的民族主义。当反犹太主义浪潮在德国和波兰泛滥时，捷克斯洛伐克对于包括犹太人在内的少数族裔还是相对比较温和的。但是到了弗兰克开始上学的时期，犹太人家庭的前景开始变得越来越令人担忧。1938 年 11 月，在德国和奥地利发生的那个臭名昭著的水晶之夜（Kristallnacht）事件里，数百个犹太教堂、商店和房屋被毁，恐惧蔓延到了整个欧洲的犹太族群。

同一年，捷克斯洛伐克的分裂让洛伊一家沮丧，他们发现自己居住的地方已经划归匈牙利，而大多数亲戚却被边境线分割在了斯洛伐克。和堂表亲戚们一起度过漫长暑假的日子已经一去不复返了。犹太