

美国企业超级新星 特朗普自传

〔美〕唐纳德·特朗普 著
托 尼·施瓦茨

刘善红 等译



美国企业超级新星 特朗普自传

〔美〕唐纳德·特朗普著
托 尼·施瓦茨

刘善红 刘东方等译
王 鸽 富 兴

東 方 出 版 社

TRUMP

THE ART OF THE DEAL

Donald J. Trump with Tony Schwartz

Warner Books, Inc. New York, 1989

根据纽约沃纳图书公司 1989 年版译出

美国企业超级新星特朗普自传

MEIGUO QIYE CHAOJI XINXING TELANGPU ZIZHUAN

著者/[美] 唐纳德·特朗普 托尼·施瓦茨

译者/ 刘善红 刘东方 王 鸽 富 兴

责任编辑/邓蜀生

封面设计/倪天煦


经销/新华书店

印刷/ 文字六〇三厂

开本787/×1092毫米1/32 印张/9.75 字数/199,000

版次/1990年6月第1版 1990年6月北京第1次印刷

印数/0,001— 3,000

 东方出版社出版发行 (北京朝阳门内大街166号)

ISBN 7-5060-0143-8/K·40 定价4.00元

本书封面为特朗普及其拥有的摩天大厦。
本书封底为特朗普与美国著名橄榄球球星
赫谢尔·沃克合影(1983年)。

“一个深谙致富之道的人。这本书之所以值得一读，是因为特朗普是促使纽约形成独特城市的伟大人物之一。”

《纽约时报图书评论》

“该书为那些想步作者后尘的人提供了一本入门教科书。特朗普戏剧性的一生表明，成功只属于勇敢者。”

《柏克歇尔之鹰》

“美国最具有魅力的年轻的企业界巨头透露了他的成功之道，即使对房地产、纽约政界，乃至对致富之道不感兴趣的人也不得不承认，这本书值得一读。”

《圣安东尼快报和新闻》

“他年轻、好胜，作为美国最引人注目、最有魄力的亿万富翁，……这部值得引以为荣的自传及指南，对那些意欲在经济界、企业界以及其他领域大展宏图的人们来说，值得一读。”

原书出版者

译 者 的 话

本书是美国当今最富有、最显赫的企业界巨头、年仅43岁的房地产商唐纳德·特朗普的自传体作品。曾列入美国最新畅销书目几达一年之久。

唐纳德以他超群的天赋和胆识、独特的经营艺术和管理才能以及在房地产业所取得的巨大成功享誉全球，被誉为美国企业界“新兴的超级明星”、“纽约的不动产之王”。他于1986年受到了美国总统里根的接见。

作者以第一人称，追述了他涉足经济领域并立足于企业界的过程，总结了他成功的经验和秘诀。纽约《时代》周刊1989年第3期刊登了一篇关于他的人物特写，题为：《八十年代的象征》。文中援引了唐纳德·特朗普本人的几句话：

△“我希望有敌手存在，我愿意同他们斗，我喜欢将他们打翻在地！”

△“我非常喜欢讨价还价，我也喜欢高质量，但我并不认为非要出高价才能得到高质量。”

△“我喜欢干活，工作是我的生活乐趣。”

△“我做生意的方式十分简单，大胆往前走。我只是不停地推动，推动，推动去取得我所要达到的目的。”

△“我是个宿命论者，任何事情都吓不倒我！死算什么！我

的人生哲学就是同命运作斗争！”

△“谁做了我做过的那么多事？在纽约，没有人干的比我更多。”

据《时代》周刊透露：由于本书所获得的成功，美国大出版商兰敦出版公司提出以300万美元的高价来出版续集。

当今的中国正试图探索一条振兴经济之路，在经济体制改革的大潮中，涌现出一大批勇敢的改革家。将本书介绍到国内，无疑有助于中国各行各业的企业家借鉴并吸收国外先进的科学技术、管理方法、致富技能以及在发现和使用人材方面的某些经验。同时，也应该指出，书中有些作者自我美化之词，如他说他经商不是为了钱，但事实上，他在钱上大做文章，而且颇精此道，大有所获。世界上哪有不想赚钱的生意人呢？关于这一点，也不必译者多说什么了。

1989年8月

目 录

	译者的话	1
第一章	做生意：生活中的一周	1
第二章	王牌：做生意的几大要素	38
第三章	成长过程	55
第四章	辛辛那提的少年：深谋远虑的好处	69
第五章	向曼哈顿进军	80
第六章	大饭店：重振第四十二街	101
第七章	特朗普大厦：妙不可言的所在	123
第八章	赌博：博德沃尔克上的建筑	162
第九章	温的失败：希尔顿之战	185

第十章	低租金,高赌注:南中 央公园的决战205
第十一章	远射:美国橄榄球联 合会的兴衰225
第十二章	冰上竞技:重建沃尔 曼溜冰场248
第十三章	卷土重来:纽约西区 的故事267
第十四章	过去的一周:生意做 得如何292

第 一 章

做生意： 生活中的一周



我 经商并不是为了钱。我已经赚够了钱，远远超过了我之所需。我是为经商而经商。经商对于我来说是一门艺术。有人在油布上绘画；也有人吟诗作赋。而我喜欢做生意，特别是大生意，这是我寻求刺激的一种方式。

大多数人都惊异于我的工作方式。我工作起来自由而轻松：我从不带公文包，也不安排过多的会议；我的门总是敞开着。假如一个人条条框框太多，就不可能富有想象力和进取精神。我喜欢每天都上上班，看看事态的发展。

在我的生活中找不到一个十分典型的星期。我每天早晨大约六点钟起床，用一个小时左右的时间读读晨报；九点钟到达办公室，并守在电话机旁。一天内的电话很少有不到五十个的，经常超过一百个。一天内至少要开十二个会议，而大多数会议只需要几分钟，很少有超过十五分钟的。我很少停下工作吃午餐。我一般在六点半离开办公室，但常常在家中打电话，直至深夜。有时甚至整个周末都电话不断。

这样的生活从来没有间断过，我也不能使它成为别的样子。我试图向过去学点儿什么，但为了将来，我必须全力以赴着重于现在。这就是乐趣之所在。如果没有这点儿乐趣，还有什么可图的呢？

星 期 一

上午9:00 我的第一个电话是打给艾伦·格林伯格的。他在华尔街投资银行的一个主要商号“贝尔斯特恩”担任经纪人。艾伦是该商号的主要负责人。在过去的五年中，他一直是我的投资者，也是最好的一个投资者。两星期前，我们便开始买进“假日旅店”^①的股票，每股在五十至六十美元之间。艾伦告诉我，到今天早晨，我仅持有一百多万股，也就是说占该公司全部股份的百分之四强。星期五股票市场的收盘价是六十五美元一股。艾伦说这主要是因为外面盛传我将成为大买主，还有人猜测我计划接管该公司。

① Holiday Inn，假日旅店，是美国联营旅馆业之一，其分店遍设全国各地，是中等水平的一种旅游旅馆。——译者

事实上，我在给自己留有更多的选择余地。我最终也许是要接管“假日旅店”的，但我认为还是低估了它的实力。在目前的股票价格下，我至少能掌握近二十亿美元的股份，而“假日”的三个游乐场——饭店就值这么多，该公司还另外拥有三十万间客房。

第二种选择是，如果股票价格上涨，我就以卖出的办法赚取红利。假如我今天就这样做，已经可以多得七百万美元了。第三种可能是，“假日”为了将我挤掉，最后也许会以高于股票市场的价格买进我的股份。如果他们的价格果真很高，我就卖出！

无论怎么样，我都愿意看到他们由于经营不善，竟到了只得维持他们所称的独立的地步了，而他们的所谓独立，实际上只不过是他们的分内之事。

上午9：30 亚伯拉罕·赫希菲尔德打来电话寻求我的建议。艾贝是一个很成功的房地产商，但他很想从政。不幸的是，对于艾贝来说，他更适合于做一个房地产商，而不是什么政治家。

今年秋天，艾贝试图击败州长柯默的亲选候选人斯坦·伦坦因，进而竞选副州长。柯默游说议会，以法律依据剥夺了赫希菲尔德的投票权。毫无疑问，在竞选过程中，议会取消了赫希菲尔德的竞选资格。艾贝知道我与州长的关系较好，便向我请教是支持柯默，还是改变立场转向其敌对派。我对他说这是一个不容争辩的问题——追随仁者，也就是赢者。

我们约好星期四见面。

上午10：00 我打电话给唐·伊穆斯，向他表示感谢。他

在全国广播公司的分公司拥有美国最成功的广播节目之一。他一直在帮助安娜贝尔·希尔基金会筹措资金。

这件事被以滚雪球的方式变成了一个重要的新闻事件。对此，我颇感惊诧。我是在上星期看国内新闻时知道此事的。当时汤姆·布罗考报道说令人尊敬的希尔太太来自佐治亚，她正试图抵制银行取消她的农场赎回权。她六十七岁的丈夫于几个星期前自杀了，满心指望他的人寿保险能够将这个祖祖辈辈传下来的农场保住，谁曾想人寿保险收入根本不够。我被这种惨事打动了：有些人一辈子含辛茹苦，对生活兢兢业业，但却屡遭挫折。依我看，这真是一种错误。

通过全国广播公司，我与一个来自佐治亚的 名叫弗兰克·阿吉布莱特的好心人取得了联系，他也参与了帮助希尔太太的活动。他将办理希尔太太抵押借款的银行名称告诉了我。第二天一早，我便与该银行的一个副经理通了电话。我向他解释说我是一个纽约商人；愿意帮助希尔太太度过难关。这位副经理说他很抱歉，因为一切都太晚了，他们打算将农场拍卖掉。他还说：“没有什么事或什么人能够阻止它。”

这促使我马上采取行动了。我对那人说：“你听我说，假如你真的取消赎回权的话，我就以个人名义对你和你的银行起诉，控告你们犯了杀人罪，因为你们把希尔太太的丈夫逼死了。”那位副经理突然听上去十分紧张，他说他会很快给我答复。

人有时候应该凶一些。一小时后，那个银行经理给我回了电话。他说：“特朗普先生，您不必担心，我们一定将此事办好！”我后来知道，希尔太太和弗兰克·阿吉布莱特将此事透

露给新闻界，此事便成了广播公司新闻报道的头条新闻。

到周末为止，我们已经筹集了四万美元。伊穆斯自己就从他的听众那里筹措了二万美元。我们打算于圣诞节前夜在特朗普大厦的门廊内举行一个焚烧契据的仪式，就算是送给希尔太太和她全家的圣诞礼物。在此之前，我一直十分自信可以筹足所需的钱。我已经向希尔太太保证，假如筹集不到这么多钱，我将补足所欠的钱。

我对伊穆斯说他是最伟大的人。我还邀请他下星期找一天观看美国网球公开赛。我在网球场旁有个包厢。以前我几乎每天都去，但现在我实在太忙了。就让我的朋友们去。

上午11：45 美国橄榄球联合会的行政管理官 哈里·厄谢尔打来了电话。上个月，我们曾以垄断罪控告国家橄榄球联合会。本诉讼案的陪审团最后判该联合会犯了垄断罪，但同时只判给我们一美元的象征性赔偿。我已经让我的新泽西将军队的较好的队员与国家橄榄球联合会签了字。但无论如何，这个判决是十分可笑的！

我和哈里在采取什么样的态度的问题上争了起来。我希望持敢做敢为的态度。我对哈里说：“最使我担心的是没有人对上诉给予足够的重视。”

中午12：00 接到格里·舍恩菲尔德的电话。他是舒伯特集团的首领，也是最大的布罗德韦剧院的所有者。他打电话来推荐一名女子做办公室行政工作。他告诉我这位女性就想为唐纳德·特朗普工作。我说她也许疯了，但我还是很高兴会见她。

我们又谈了一些剧院的生意问题。我对格里说我很想带

孩子们再看一遍《猫》。他问我是否愿意通过他的办公室搞票。我说我不喜欢这类事。他说：“别犯傻了，我有一个女职员，专门负责处理给朋友们的票。这是她的电话号码，请马上给她打。”

这是一个出自好心人的友好表示。

下午1:15 安东尼·格利德曼顺路来和我讨论一下沃尔曼溜冰场计划。格利德曼是埃德·科克手下的住房建筑专员。曾几何时，我们经常互相争斗，并以我在法庭上击败他而告终。即使这样，我还是认为他是对的。我并不因别人曾反对过我，就与他作对。无论在哪儿，我就是想雇用最杰出的人才。

托尼^①一直忙于协调中央公园内沃尔曼溜冰场的重建。这是市政府规划了七年但没有成功的项目。今年七月份，我自告奋勇承接了该项目。而现在，我们提前完成了计划。托尼告诉我他已经安排于星期四召开新闻发布会，庆祝工程的最后一个重要步骤：浇铸混凝土。

对我来说，这听上去算不得什么新闻。我问托尼有什么人要出席发布会。他说至少有十二个新闻机构已经答应参加发布会了。有关我的新闻判断力就写这些吧。

下午2:00 我在对特朗普大厦承包公司的起诉中做了证词。工程进行到一半时，我不得不因该公司的玩忽职守而撤销合同，并指控他们给我们造成了损失。我并不喜欢诉讼案和作证，但事实上，假如你是正确的，就必须站稳立场；不然，有些人就会得寸进尺。我无论如何也无法逃避作证，即使

① 托尼，安东尼的昵称。——译者

我从来不首先起诉。现在这年头，假如你的名字是唐纳德·特朗普，似乎世界上所有的人都想告你！

下午3：00 我叫我的行政助理诺玛·福德勒给我端来午饭。诺玛总是把我的生活安排得井井有条。我只喝了一听西红柿汁。我很少出去吃饭，因为那样太浪费时间。

下午3：15 我给查尔斯·戈尔茨坦阁下挂了电话。他不在，我只好给他留了言。他虽然是一个成功的房地产代理人，却并不合我的胃口。

我十分确信查理·戈尔茨坦从布朗克斯来。他是一个十分自负的人，还总显出一副高贵的样子，所以我常叫他查尔斯阁下。我与李·艾柯卡将在棕榈海滩^①的生意中成为合作者。而我上周末听说李·艾科卡要雇查尔斯阁下为代理人。李当然无法知道我和查尔斯阁下以前曾有过交往。从前，我与某人共同做一笔生意，而对方需要一个代理人。我便推荐了查尔斯阁下。后来我才得知，查尔斯阁下竟然劝说他的委托人不要与我做生意。我简直不能相信！

这次的生意是买下棕榈海滨地区的两幢公寓楼。我在棕榈海滨有一处名叫玛阿拉哥的别墅。去年的一个冬日，我在那里度周末。在与朋友们出外吃午饭的路上，我被两幢美丽耀眼的白色大楼吸引住了。回家后，我通过几个电话方才得知这两幢公寓楼造价1.2亿美元。而一个较大的纽约银行刚刚取消了建造者的赎回权。我知道，下一步应该立即采取行动用4000万美元将其买下。

① 棕榈海滩，指美国佛罗里达州东南海滨，乃冬季游憩胜地。——译者

我的一个朋友威廉·富盖兹也认识李·艾科卡。他首先建议我和李一起做一个房地产生意。我觉得李是个很出色的商人，他曾在改变克莱斯勒汽车公司境况方面创造过奇迹。我个人也很喜欢他。紧接着，我们便开始商讨买公寓楼事宜。这是一个实质性的投资，我真不能肯定李是否十分确信要把这笔生意做成。如果是那样的话，他在雇用我所不喜欢的代理人问题上，倒是做了一件好事！等查尔斯阁下给我回电话时，我要对他说明这一切。

下午3：30 我打电话给我姐姐玛丽安·巴里，同她商量我们在大西洋城的一个诉讼案中的最新判决。玛丽安是新泽西州联邦法院的法官。她丈夫约翰是一个出色的律师，我经常麻烦他。我问玛丽安，“你是否能肯定他们的判决于我们不利。”她很聪明，显然比我更懂得法律，然而她和我一样对这个判决感到惊讶。我告诉她我已经准备将所有有关材料立即寄给约翰，因为我想让他处理这次上诉。

下午4：00 我来到会议室，将有关圣诞节期间特朗普大厦门廊装饰的幻灯片看了一遍。这个六层楼高，用大理石装饰得富丽堂皇的门廊已经成为纽约市屈指可数的游览胜地之一。一周内有十万多来自世界各地的旅游者到这里参观并选购商品。它现在已经成为特朗普集团的标志了。所以为了圣诞节而装饰特朗普大厦这样的琐事，我也必须亲自过问一下。

幻灯片的大部分内容都提不起我的兴趣。最后，我选定了一个放在大门口的硕大而美丽的花环。有时候——不是经常，而是有时候——东西越少越有特点！

下午4：30 尼古拉斯·里比斯来电话说他要飞往澳大