

TRUMP


从20万到30亿

——特朗普自传

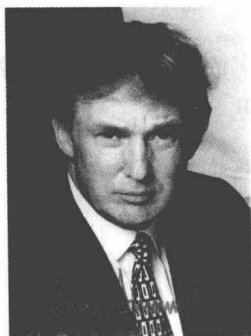
销量超过300万册

美国“财富教父”“地产大王”唐纳德·特朗普第一部成名作

唐纳德·特朗普，托尼·施瓦茨 著

 中国青年出版社
CHINA YOUTH PRESS

THE ART OF THE DEAL



从20万到30亿

— 特朗普自传 —

TRUMP

THE ART OF THE DEAL

唐纳德·特朗普

托尼·施瓦茨

图书在版编目(CIP)数据

从20万到30亿：特朗普自传 / (美) 特朗普, (美) 施瓦茨著; 尹瑞珉译.

—北京：中国青年出版社，2011.01

ISBN 978-7-5006-9716-9

I. 从… II. ①特… ②施… ③尹 III. 特朗普, D. J. —自传

IV. K837.125.38

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第239709号

Trump: The Art of the Deal

Copyright © 1987 by Donald J. Trump

This Translation published by arrangement with Random House, an imprint of the Random House Publishing Group, a division of Random House, Inc.

Chinese translation copyright © 2011 by China Youth Press

All Rights Reserved.

从20万到30亿：特朗普自传

作者：〔美〕唐纳德·特朗普 托尼·施瓦茨

译者：尹瑞珉

策划编辑：李玲香

责任编辑：孙明

美术编辑：夏蕊

出版：中国青年出版社

发行：北京中青文文化传媒有限公司

电话：010-65516873/65518035

网址：www.cyb.com.cn www.diyijie.com

制作：中青文制作中心

印刷：北京中科印刷有限公司

版次：2011年1月第1版

印次：2011年1月第1次印刷

开本：850×1020 1/20

字数：100千字

印张：12.5 16页插页

京权图字：01-2010-6387

书号：ISBN 978-7-5006-9716-9

定价：29.00元

我社将与版权执法机关配合
大力打击盗印、盗版活动，敬请
广大读者协助举报，经查实将给
予举报者重奖。

举报电话：

北京市版权局版权执法处

010-64081804

中国青年出版社

010-65516873

010-65518035

中青版图书，版权所有，盗版必究

媒体推荐

生意场让特朗普大展拳脚……你可以喜欢他，也可以讨厌他，但你不能无视他……加里·格兰特的口音迷倒万人，克拉克·盖博的八字胡形象深入人心，而唐特纳·特朗普的“杀手锏”，就是他的金钱和权力。和其他名声大噪的人物一样，特朗普懂得如何将自己的“杀手锏”用到极致。本书向我们展示了特朗普的传奇人生。

——《芝加哥太阳时报》

精彩纷呈、引人入胜……此书是唐纳德·特朗普奇幻人生的一个缩影，让读者一经阅读便无法释手。

——《波士顿先锋报》

此书文笔轻松，直言不讳，既是特朗普不凡人生的写照，亦是他的商海宝典。特朗普爱交易胜过一切，如他所说，生意场上最重要的是商人推销自己商品的能力——这本书会让你知道特朗普是如何发挥这种能力的。

——《纽约邮报》

特朗普是为交易而生的……这本书值得一读。要知道，特朗普对纽约城的发展规划做出了不可磨灭的贡献。

——《纽约时报书评》

此书是我读过的有关生意方面的最好的著作。唐纳德·特朗普这位天才企业家对自己的想法毫无隐瞒，他率直、傲慢，有时又过于保守——总之，非比寻常。

——《密尔瓦基报》

想做生意或成为地产大亨？来读这本书吧。让特朗普这位谋利高手和地产界的领军人物告诉你，交易之路该怎么走。

——《弗吉尼亚导报》

正如狮子的属性是“肉食动物”，水的属性是“液体”，特朗普的属性，是“生意人”。

——《圣地亚哥联合报》

这本书好像特朗普的个人奋斗史……特朗普向我们展示了他做生意的方方面面，以及怎样在经营赌场酒店方面施展才华，实在是精彩。

——《新女性》

特朗普在本书中夸夸其谈、毫无戒备、引人入胜……从资金、发展前景、建设方面向我们展示了纽约房地产界的黄金时代。

——《出版人周刊》

对于那些想追随特朗普到达顶峰的人来说，这是一本入门指南……特朗普用自己的亲身经历向人们证明了，只有那些不畏艰险勇攀高峰的人，才能到达胜利的顶点。

——《伯克郡雄鹰》

特朗普是这个时代独一无二的“优良品种”，是商界巨星。单是从他拯救美国橄榄球联盟的举措来看，这本书就非常值得一读。

——《托莱多刀锋报》

这本书让人激情澎湃。特朗普直言不讳、耐心细致，让我们知道了特朗普交易之道里“道”为何物。

——《南方航空论坛》

本书是来自纽约年轻富豪的成功指南。即使对于那些对房地产、纽约政治和赚钱不感兴趣的人来说，阅读此书也是一段相当愉快的经历。

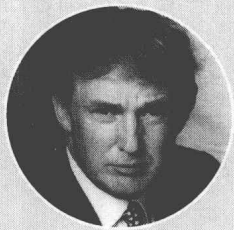
——《圣安东尼奥快讯》

很有实用价值的一本书。如果你想成为亿万富翁，这本书会对你有些启发。

——《华盛顿时报》

TRUMP

THE ART OF THE DEAL



目录

- 1 人在商海：我的一周掠影 / 007
- 2 特朗普秘笈：教你做生意 / 037
- 3 我的成长经历：父亲的教诲 / 051
- 4 辛辛那提的宝贵一课：投资需审慎 / 061
- 5 进军曼哈顿：经济危机的风险 / 069
- 6 君悦大酒店：42号大街的复兴之源 / 085
- 7 特朗普大厦：蒂芙尼般的璀璨传奇 / 101
- 8 海滨走道建赌城：漂亮的一仗 / 131
- 9 希尔顿赌场之争：永利出局 / 149

10 焉知祸福：中央公园南区的较量 / 165

11 两盟之争：冒险一试 / 181

12 与政府打交道：沃尔曼溜冰场的重建 / 199

13 卷土重来：曼哈顿西区的故事 / 215

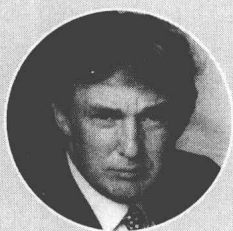
14 充实的一周：达成交易 / 235

致 谢 / 245

TRUMP

007

THE ART OF THE DEAL



1

人在商海

我的一周掠影

Dealing: A Week in the Life

我并不是为了钱才做生意的。我已经赚了不少钱——比我实际需要的多得多。做生意是因为我热爱这项事业，把它当做我钟爱的一门艺术。正如有人喜欢吟诗，有人喜欢作画，而我喜欢做生意，特别是大笔买卖，尤其让我乐在其中。

我不拘一格的工作方式让很多人备感惊讶：不拎公文包，尽量减少开会次数，自己办公室的门永远敞开。这么做，是因为我相信，太多的固定模式只会束缚一个人的想象力，影响一个企业家的判断力。我喜欢每天上班都能感受到今天较之昨天的发展，这就足矣。

我每周的生活内容相对固定。通常，6点就早早起床，花1个小时的时间读早报，9点之前来到办公室，开始一天的工作。打电话是我工作中重要的一部分，每天50几个电话对我来说是家常便饭，有时打到100多个，也不足为奇。放下电话，还有至少12个会议在等着我。大部分会议我们都能速战速决，少部分则需要开15分钟以上，我的午饭也因此都在奔忙中解决。即使我6点半下班回家，也常常要为工作打电话到深夜，有时还要牺牲自己的周末。

这种生活日复一日，我从未想过要改变。过去的经历让我成长，而只有专注现在，努力当下，我才能创造更好的未来，这正是我工作的乐趣之所在。没有乐趣，又谈何工作的意义呢？

星期一

上午 9:00 第一个电话，我打给了阿兰·格林伯格。阿兰是华尔街最大的投资银行贝尔斯登公司的行政总裁，也是过去 5 年里，跟我合作最好的投资银行家。两周前，我们以每股 50 美元的价格，买入了假日酒店（Holiday Inns）的股份。在电话里，阿兰告诉我，我拥有的 100 多万只股票，其实仅占酒店股份的 4% 多一点。还说上周五股市收盘时，假日酒店的股票是每只 65 美元，他认为造成这一价格的主要原因在于，华尔街曾经有消息称我是个大买家，并据此猜测我正计划掌控假日酒店。

对于传言中的内容，事实上我有三种选择。第一种是，我可能最终会取得假日酒店的控制权，虽然它已经多少有些贬值。以现有股票价格，我能赚接近 20 亿美金，假日酒店的三家赌场酒店，基本值这个价钱。更何况，酒店另外还有 30 万间客房，凭借它们我也可以获得可观的收入。

第二种选择，是卖出我的股份，并获取不错的收益。当然，这种选择的前提是股票价格的上涨，我会因此赚得 700 万美金。

第三，假日酒店有可能为了把我赶走，以高价买回我手中持有的股份。如果他们的出价足够高，我也会同意卖出股份的。

无论做哪种选择，想到酒店糟糕的管理者竭尽全力保住自己的工作，并且美其名曰维护企业的独立自主权，我就觉得好笑！

上午 9:30 亚伯拉罕·赫希费尔德打来咨询电话。他虽然是位成功的房地产开发商，亚伯的愿望却是当个政治家，不料事与愿违，他的政治家梦想成了泡影。

今年秋天，亚伯参加了纽约州副州长的竞选，他的竞争对手是州长科莫亲自挑选的候选人斯坦·伦丁。为剥夺亚伯的参选权，科莫组织了一次法庭论辩，想通过法律手段达到目的。果不其然，竞选进行到一半，法庭判

亚伯出局。亚伯知道我跟科莫私交不错，因此想让我帮他出出主意，他是该接受科莫对自己的所作所为，还是转而加入科莫反对者的队伍，与科莫对抗。我的建议是：支持科莫，他是个好人。

我们约好了周四见一面。

上午 10:00 我打电话给丹·伊姆斯致谢。伊姆斯在纽约市 4 频道（WNBC）主持美国最成功的一档电台节目，并且致力于安娜贝尔·希尔基金筹集善款一事。这件事情被媒体关注的迅速程度让我感到意外。事情起因于上个星期，我在看汤姆·布罗考的国内新闻报道时，注意到了来自佐治亚州柔弱的希尔女士，她费劲周折想要赎回因贷款抵押出去的农场。为了保住家族世代相传的农场，她的丈夫，67 岁的希尔先生几周前自杀了，希望以此得到的保险金赎回农场。可是这笔钱根本不够。这件事情令人痛心，让我感触很深。有的人辛辛苦苦操劳一生，却眼睁睁地看着自己的努力付诸东流。对我而言，这种事情本不该发生。

通过全国广播公司（NBC），我与佐治亚州一位名叫弗兰克·阿根布莱特的人取得了联系。弗兰克人特别好，很快就开始为希尔女士的事情积极奔走，他让我跟希尔女士抵押农场的银行联系。第二天早上，我打电话过去，一位副行长接了电话。我跟他说是来自纽约的一位商人，很乐意帮助希尔女士收回抵押出去的农场。他说虽然这件事他也感到难过，但是现在做什么都来不及了，银行已经决定拍卖农场，“这件事情不会有任何阻力。”

他的这番话让我感到事不宜迟。我告诉他：“你听好了，如果你们敢取消农场的赎回权，我就以个人的名义起诉你和你们银行犯有谋杀罪，因为你们的侵扰，导致了希尔先生的死。”这话让这位银行官员突然紧张起来，他用微颤的声音告诉我，他会马上给我回话。

事情有了很大的转机。一小时后，银行官员打电话给我：“特朗普先生，您放心，这件事情我们一定马上解决。”希尔女士和弗兰克把这件事情告诉了媒体，很快事情成了网络新闻的头版头条。

到上周周末，我们已经筹集了 4 万美金，光是伊姆斯的热心听众就捐

了两万美金。我们把这笔钱当做圣诞礼物送给了希尔和她的家人，同时还准备平安夜的时候在特朗普大厦（Trump Tower）的中庭举办一个庆祝仪式。对于这次筹款活动，我有信心能够筹到所需款项。我曾答应希尔女士，如果筹的钱不够赎回农场，我也会自掏腰包，补足差价。

伊姆斯功不可没，为此我邀请他作为我的贵宾，观看下周的美网公开赛。我在球场前排有一间包厢，以前几乎天天去看比赛。现在由于太忙，大部分时间我都让朋友们去看了。

上午 11:15 美国橄榄球联盟（USFL）主管人哈里·亚瑟来电，跟我商量反垄断诉讼的事情。上个月，我们起诉国家橄榄球大联盟（NFL）垄断一案得到了宣判，我方胜诉，但是陪审团只是象征性地让败诉方赔偿我们一美元。我已经让自己手下的新泽西将士队（New Jersey Generals）里一些不错的队员签约到国家橄榄球大联盟，但却无法接受他们荒唐的制度。

我和哈里在电话里商量了一些对策。我的意见是加大诉讼力度，表现得更强势一些。“现在最让我烦心的是，我这边还缺少一个推波助澜的人。”我如是说。

中午 12:00 舒伯特电影公司（Shubert Organization）的老板格里·斯科恩菲尔德给我打来电话。舒伯特电影公司是百老汇最成功的剧场，格里来电是想推荐一位女士做我的行政专员。格里说这位女士一心想来我的公司工作，我回复说，看来她有饱满的热情，我愿意见见她。

我们还聊了一些剧场生意的事情，接下来我说，我打算带孩子们再看一次剧场热映的音乐剧《猫》（*Cats*）。他提出让他办公室的人帮我订票。我告诉他，自己不太愿意那么做。格里答道：“别犯傻了，我们公司有位女办事员，专门负责给关系好的人订票。我把她的电话告诉你，赶紧跟她联系吧。”

这真是来自一位好人的善举。

下午 1:15 安东尼·格里埃德曼路过我们公司，进来跟我谈了一下沃

尔曼溜冰场 (Wollman Rink) 的建设项目。格里埃德曼曾是市长爱德·科赫手下的住房管理委员，那时候，我们常常意见不一致——有一次我在法庭上还打了他。尽管如此，我依然欣赏他的聪明才智，我不会因为别人跟我意见迥异就对他们抱有成见。我会利用所有机会，找寻最有才的人，并把他们挖掘到自己门下。

我们公司的托尼一直负责位于中央公园的沃尔曼溜冰场的重建事宜，这项市政工程曾在七年前无疾而终。今年6月，我主动请缨接下这个工程。现在，我们已经在超进度完成任务了。托尼跟我说，他准备这周四浇筑混凝土这最后一项重要工程后，开一个新闻发布会，庆祝一下。

对我而言，这似乎不是一个需要开发布会的新闻。我问托尼，有人愿意来吗？他说，已经有至少十几家媒体说要来了。看来我对新闻事件的判别力还不够。

下午 2:00 我要到法庭出庭作证，因为我们起诉了特朗普大厦的一位承包商。承包工程进展到一半的时候，我们发现承包商完全不负责任，我们跟他们解除了合约，并且诉诸法律，以求赔偿。我十分讨厌法律诉讼、出庭作证一类的事情，可是我也承认，如果真理在我手中，我必须坚持立场，否则就只能任人欺负。即使我没有提起诉讼，也免不了得去出庭作证。唐纳德·特朗普似乎成了一个标签，走到哪里都有人想跟我打官司。

下午 3:00 我让助理诺玛·福德勒给我拿一瓶番茄汁，作为自己的午饭。诺玛负责我每天的日程，跟工作无关的事情我很少亲自处理，因为它们大部分都是浪费时间。

下午 3:15 我给查理斯·格尔斯坦阁下打了个电话。电话没接通，我就留了个口信。查尔斯阁下是一位成功的房地产律师，不过我不喜欢他。

我敢肯定查尔斯阁下是布朗克斯人，他很自大，总以贵族自居，所以我才称呼他“阁下”。上周末，我听说李·艾柯卡聘用了查尔斯阁下，让他代表自己洽谈棕榈海滩的一笔生意。这笔生意艾柯卡打算让我做他的合伙人，但李不知道，我跟查尔斯阁下之间有一段小插曲。不久前，跟我谈生

意的一个伙伴需要一位律师，我就把查尔斯阁下推荐给他。哪想到，查尔斯居然建议这位伙伴不要跟我做生意了，这实在让我哭笑不得。

这次聘用查尔斯阁下洽谈的是在棕榈海滩附近买两处公寓大厦的生意。我在棕榈海滩有一处豪华公寓，取名为玛尔拉格（Mar-A-Logo）。去年冬天的一天，我来这里度周末。跟朋友们出去吃午饭的路上，两幢漂亮的公寓大厦吸引了我。我当即决定买下它们，于是打了几个咨询电话。知情人告诉我，这两处房产造价 1.2 亿美元，而且纽约的一家大银行刚刚没收了它们，而且开发商还不起贷款的抵押财产。接下来，我开始运作，以 4000 万美元买下了这两处房产。

中间人威廉姆·富家奇最先提议，我可以跟李·艾柯卡一起做这笔房产生意。我觉得李是一位出色的商人，他以精明的策略挽救了克莱斯勒公司，从个人情感角度，我也很欣赏他。通过种种机缘，我们开始一起探讨购买两处大厦的事。这是一笔巨额投资，我尚不确定李是否已经下定决心跟我合作。如果他不跟我合作，我想，那一定是查尔斯从中作梗了，他真是位无所不能的好律师。查尔斯给我回电话的时候，我就这么跟他说。

下午 3:30 我打电话给姐姐玛丽安·巴里，探讨最近我们在大西洋城（Atlantic City）的一个法律诉讼的判决。玛丽安是新泽西州联邦法院的一名法官，她的丈夫约翰，是一位才华横溢的律师，很多事情他都帮我出谋划策。

“法庭居然否决了我们，简直不可思议！”我在电话里说。玛丽安非常机敏，法律方面的知识，她懂的比我多。对于这个结果，玛丽安也很吃惊。我对她说，我已经安排把有关案件的所有材料整理好，会立刻给约翰送去，让他负责上诉。

下午 4:00 我来到会议室，想看一下特朗普大厦中庭圣诞节装扮方案的幻灯演示。雄伟壮观的特朗普大厦中庭由大理石建造而成，有六层楼那么高，它已经成为纽约标志性旅游景点之一，每周都有来自世界各地的 10 余万游客到这里参观、购物，它也因此成为特朗普集团（Trump Organization）的象征。特朗普大厦中庭的地位如此重要，关于它的圣诞装

扮方案，我自然也不敢怠慢。

绝大多数的幻灯片我都不满意，看到最后一张，展示的是在大厦入口处放置一个巨大、华丽的金色花环，我当即决定用这个方案。我们往往会遇到这种情况：有时候，最简单的办法，反而达到了最好的目的。

下午 4:30 尼古拉斯·瑞比斯来电话说他将飞往澳大利亚的悉尼，尼古拉斯负责我在大西洋城申请赌场经营许可证的事情。他说这次飞悉尼需要 24 小时，我感谢道：“很高兴你能代我过去”。

其实这笔生意非常值得去这么一次，澳大利亚的新南威尔士州政府正在物色一家投资商，拟建造世界最大的赌场，我们公司是竞标活动的领先者。尼古拉斯这一趟，正是要跟新南威尔士州政府的重要官员见面。他说，有任何消息，都会第一时间通知我。

下午 5:15 我打电话给亨利·卡奈斯伯格。亨利现在负责选择全国广播公司新总部的地址。过去一年多的时间里，我们一直向全国广播公司“献殷勤”，希望他们能将总部搬到我们公司在曼哈顿西城区（West Side）的地段。一年前我买下这块地产，它紧挨哈得孙河（Hudson River），占地 78 英亩。最近我还对外宣称，将在这里建世界最高的楼。

我明白，亨利只不过想给我透露一下他们关于选址的近况，我也一直在附和他。我提到布卢明代尔百货商店（Bloomingdale）业绩将日趋衰落，到特朗普大厦开零售店，才会真正使他们名利双收。我还说，纽约各界似乎对我们的计划很感兴趣，我们争取在接下来的几个月里让这个计划获得初步批准。

卡奈斯伯格听上去被我这番说词打动了。挂电话之前，我又渲染了一番全国广播公司总部设在世界第一高楼的好处，我说：“请您珍惜这次机会，这可是一处绝佳的地标。”

下午 5:45 我 9 岁的儿子多尼打电话问我什么时候回家。无论在忙什么，我都会接孩子们的电话。除了多尼，我另外还有两个孩子，6 岁的女

儿伊万卡和3岁的小儿子艾瑞克。随着孩子们年龄的增长,当爸爸的“任务”似乎减轻了——我爱我的孩子们,但是我总玩不好他们喜欢的玩具卡车和洋娃娃。现在,多尼已经开始关注建筑、房地产和体育运动方面的事情了,这让我感到欣慰。

我在电话里告诉儿子,爸爸一定尽早回家。但是多尼却一定让我说一个准确的时间。也许,他是遗传了我不达目的不罢休的基因吧。

下午 6:00 又打了几个电话,我从楼上乘电梯回到位于特朗普大厦住宅区的家。当然,回家后我还要再打几个电话。

星期二

上午 9:00 我给伊万·博斯基致电。博斯基是一个套利者,同时,他跟他的妻子是比弗利山酒店(Beverly Hills Hotel)的主要所有者。我刚听说他打算卖出酒店。可我并不知情,打过电话两周后,博斯基急于卖出酒店原是为了迅速融资。

我打算聘请 54 俱乐部(Studio 54)和百略达公司(Palladium)的创始人,史蒂夫·卢博和伊恩·施格拉替我管理比弗利山酒店。史蒂夫是一位不可多得的人才,他一定能重振酒店的雄风。我在电话里告诉博斯基,自己对这笔生意有兴趣。他告诉我,摩根士丹利集团(Morgan Stanley)已经开始着手这笔交易,待会儿摩根公司的人会跟我联络。

我钟情于洛杉矶这座城市。20世纪70年代,我经常去洛杉矶度周末,就住在比弗利山酒店。当然,我不会让个人情感影响到自己的商业判断力,就算再喜欢这家酒店,也得等到它的出价对我有利,才会出手。

上午 9:30 阿兰·格林伯格来电说我们又购进10万只假日酒店的股票,而且股价上涨了1.5个百分点,股市的波动是很大的。我告诉阿兰,听说假日酒店的高层们急得像热锅上的蚂蚁,正召开紧急会议商量怎么对付我

呢。阿兰认为，假日酒店领导层会制订出“毒丸计划”，来抵制我“邪恶”的收购行为。

我们的对话仅用了不到两分钟。我喜欢跟阿兰这种高效的人通话，他从不说废话。

上午 10:00 我会见了一些承包商，他们负责特朗普广场的室内停车场和交通运输中心的建设工程。这片交通区位于大西洋城海滨走道 (Boardwalk)，与特朗普广场有一街之隔，建成后能容纳 2700 个车位，工程造价 3000 万美元。今天他们来向我汇报工程的进展，他们说，目前一切都在按计划进行，费用也在预算之内。

车库将在 1987 年 5 月的最后一个周末投入使用。这是大西洋城每年最盛大的一个周末，因为紧随其后的周一便是阵亡战士纪念日 (Memorial Day)，这一活动将使我们公司大赚一笔。目前特朗普广场虽没有正规的停车场，但对收益没造成什么影响。新的停车场位于通向海滨走道的主干道的末端，离海滨走道很近，去我们的赌场也只需穿过一个人行道。凡是在这里停车的人，都将成为我们的财源。

上午 11:00 我会见了纽约金融界一位高官，他想来我这儿找生意做。我跟他大体介绍了一下最近正准备接手的几笔生意。很有意思，现在都是银行家来找我，从我这儿借钱用，他们也图个万无一失嘛。

中午 12:15 助理诺玛到我办公室说，我们原定周四举行的沃尔曼溜冰场新闻发布会要改到这周三了。因为与纽约州公园管理委员会主席亨利·斯特恩的日程发生了冲突，他这周四要到纽约上西区为中央公园新运动场建成仪式献词。这个运动场是歌手黛安娜·罗斯承包经营的。

现在的问题是，工程要按部就班，我们不能提前浇筑混凝土，但是如果没浇筑混凝土就开新闻发布会，又失去了新闻的时效性，真是添乱，可又能怎样？只能临时应付一下，我不想让亨利为难。上一周，我的保安以没有我签的通行证为由，拒绝亨利进入溜冰场施工现场。这件事做的有点过，可想而知，亨利生气了。